



commune de VARAVILLE

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS	approuvé le	21.11 / 1981
MODIFICATION N°1	approuvée le	05.06 / 1987
MODIFICATION N°2	approuvée le	25.07 / 1986
MODIFICATION N°3	approuvée le	12.06 / 1987
POS RÉVISION N°1	approuvée le	15.07 / 1991
MODIFICATION N°4	approuvée le	10.06 / 2005
MODIFICATION N°5	approuvée le	10.06 / 2005
RÉVISION SIMPLIFIÉE N°1A	approuvée le	21.01 / 2009

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal

en date du : **23 novembre 2012**

LE MAIRE
Monsieur Joseph LETOREY



1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION



SOMMAIRE

1	INTRODUCTION.....	1
1.1	Situation.....	1
1.2	Organisation administrative et politique	1
1.3	Un nouveau document d'urbanisme.....	2
2	DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE.....	3
2.1	Évolution de la population résidente.....	3
2.2	Évolution récente du parc de résidences principales.....	5
2.3	Équipements et services publics.....	7
2.4	Évolution récente de l'accueil touristique.....	7
2.5	Économie et emploi local.....	8
3	DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	11
3.1	Données géographiques.....	11
3.2	Ressources naturelles.....	14
3.3	Patrimoines naturels.....	15
3.4	Risques naturels.....	21
3.5	Autres risques, nuisances et pollutions.....	23
4	AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE.....	27
4.1	Structure de l'urbanisation et paysages urbains.....	27
4.2	Patrimoine culturel.....	30
4.3	Desserte routière.....	32
4.4	Autres dessertes.....	34
4.5	Autres réseaux ou infrastructures.....	36
4.6	Planification et urbanisation récente.....	37
5	SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC, BESOINS ET OBJECTIFS.....	39
6	PRÉSENTATION DU P.L.U. et JUSTIFICATIONS.....	42
6.1	Choix retenus pour établir le P.A.D.D. et les grandes orientations du P.L.U.....	42
6.2	Justifications des grandes orientations du P.L.U.....	42
6.3	Présentation et justification des Orientations d'Aménagement.....	44
6.4	Présentation et justification des (nouvelles) dispositions du règlement.....	44
6.5	Présentation des autres dispositions du règlement.....	46
7-	INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	
	ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR.....	47
7.1	Prévention des risques naturels prévisibles.....	47
7.2	Prévention des risques liés aux transports d'énergies.....	47
7.3	Protection de l'environnement et des paysages.....	47
7.4	Aménagement du cadre de vie.....	48

1 INTRODUCTION

1.1 SITUATION

VARAVILLE est une grande commune qui borde le littoral de la Côte Fleurie : 1649 ha.

Elle est située entre Cabourg à l'Est et Merville-Franceville à l'Ouest.

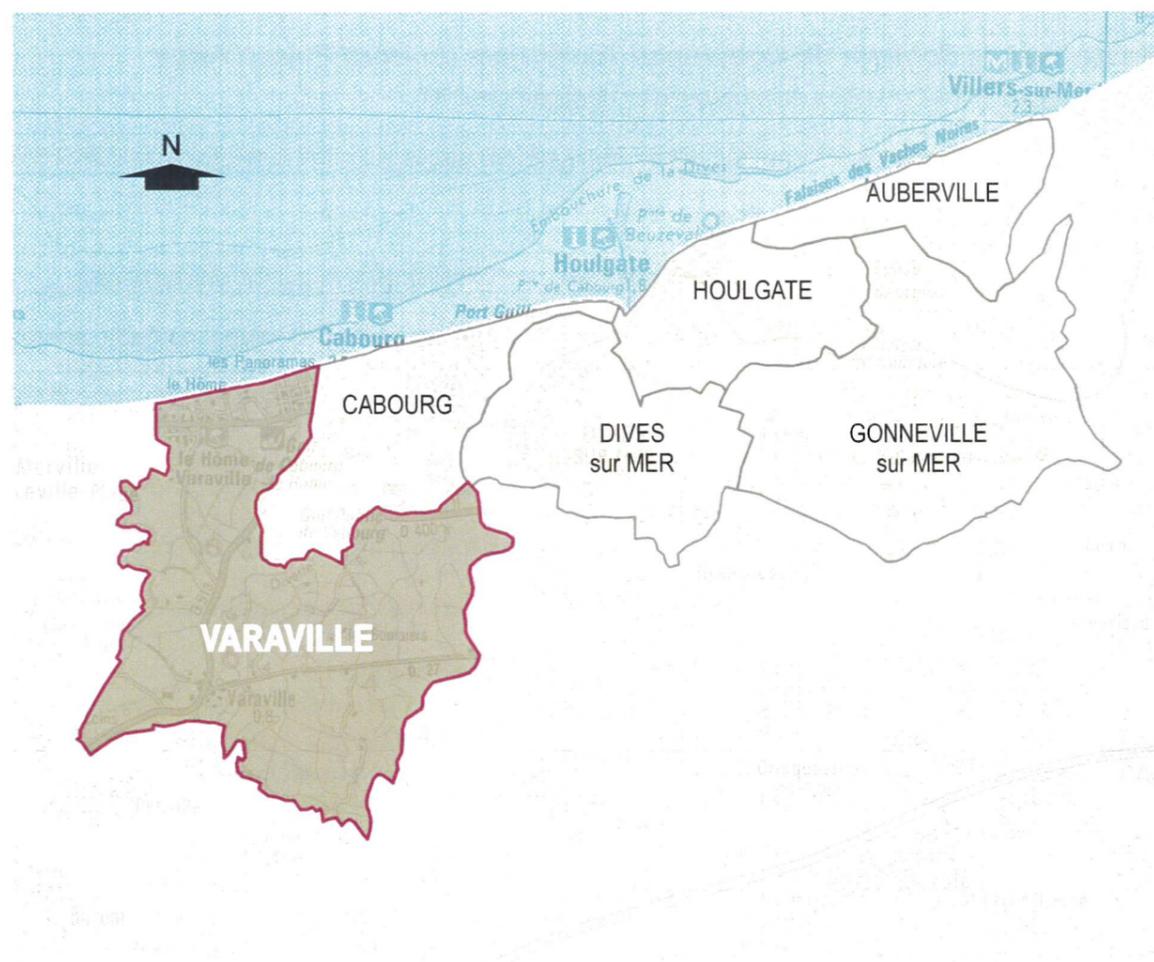
Elle comprend deux pôles d'urbanisation : le Home en bordure du littoral, et le Bourg où se situe le village historique.

Elle est située à une vingtaine de kilomètres de Deauville, et un peu plus de Caen par les RD513 et RD514 (route littorale).

Le territoire communal est occupé à près de 80% par les marais de la Dives.

Ses communes limitrophes sont :

- Cabourg et Periers-en-Auge à l'Est ;
- Brucourt, Goustranville, Bavent et Petiville au Sud ;
- Gonneville-en-auge et Merville-Franceville à l'Ouest ;



1.2 ORGANISATION ADMINISTRATIVE ET POLITIQUE

VARAVILLE appartient au canton de Cabourg qui compte treize communes de la rive Est de l'Orne à la rive Ouest de la Dives.

Elle forme avec cinq autres communes, AUBERVILLE, CABOURG, DIVES-SUR-MER, GONNEVILLE SUR MER et HOULGATE, la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'ESTUAIRE DE LA DIVES (C.C.E.D.) dont le siège est à Dives-sur-Mer.

En 2008, sa population s'élève à près de 13 800 habitants en résidences principales, mais peut atteindre le double, si on y ajoute les occupants des résidences secondaires et autres hébergements touristiques.

La C.C.E.D. s'est dotée des compétences suivantes :

Aménagement de l'espace :

- Instruction des autorisations de construire ; participation à l'élaboration du SCoT Nord PAYS D'AUGE ; participation à l'élaboration des documents d'urbanisme communaux ; réalisation d'un schéma de secteur ; création de ZAC ; constitution de réserves foncières.

Développement économique

- Création, gestion et entretien des zones d'activités communautaires et de ZAC d'activités d'intérêt communautaire ; promotion du tourisme ; gestion des infrastructures portuaires et du plan d'eau de Dives ; ...

Protection et mise en valeur de l'environnement :

- Gestion de l'assainissement des eaux usées
- Collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés : gestion des déchetteries
- Gestion et création de chemins de randonnées et pistes cyclables ; réalisation d'une charte de l'environnement ;

Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs

- Création et gestion de nouveaux équipements d'intérêt communautaire : école de musique, halle de sports, centre culturel, mur d'escalade, centre aquatique, ferme pédagogique, ...
Projet en cours: un centre culturel (sur Cabourg), un centre sportif polyvalent (sur Dives),

Politique du logement et du cadre de vie :

- Action sociale d'intérêt communautaire : petite enfance, logement social, logement des saisonniers, accueil des gens du voyage, des camping-cars,

Poids de Varaville dans la C.C.E.D. en 2006

	C.C.E.D.	VARAVILLE
Superficie	4 316	38 %
Population	13 500	5,7 %
Nombre de logements	21 350	3,7 %
Dont résidences secondaires	14 830	7,4 %
Nombre d'emplois	4 870	2,8 %

1.3 UN NOUVEAU DOCUMENT D'URBANISME

Varville dispose d'un POS depuis 1981. Il sera révisé dix ans plus tard puis transformé en Plan Local d'Urbanisme en 2006. Suite à un recours, ce nouveau PLU sera annulé en 2008, engageant la nouvelle municipalité à initier une seconde procédure d'élaboration.

P.O.S. INITIAL	approuvé le	23 novembre 1981	
Modification N°1		9 septembre 1983	
Modification N°2		25 juillet 1985	
Modification N°3		12 juin 1987	
RÉVISION N°1		15 juillet 1991	
Modification N°4		10 juin 2005	
Modification N°5		10 juin 2005	
RÉVISION SIMPLIFIÉE		29 juillet 2005	annulée
PLAN LOCAL D'URBANISME		27 avril 2007	annulé
RÉVISION SIMPLIFIÉE		21 janvier 2009	

Cette nouvelle élaboration vise à refonder un projet d'aménagement communal qui organise un développement de l'urbanisation respectueux de l'environnement et des paysages remarquables de la commune.

Il sera compatible avec les principes d'un aménagement durable du territoire tels qu'ils sont définis par le Code de l'Urbanisme, ainsi qu'avec les dispositions du SCOT DU Nord PAYS D'AUGE et du SDAGE.

Principes généraux applicables aux documents d'urbanisme

Comme le veut la réglementation applicable depuis 2001, le nouveau PLU de la commune respectera les principes fixés par l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme :

- **Le principe d'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables, la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;
- **Le principe de diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat** en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;
- **Le principe d'utilisation économe et équilibrée des espaces** « naturels, urbains, périurbains et ruraux » **et de préservation de l'environnement** : qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature » ;
- **Le principe de maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile.**

Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Ses dispositions devront être compatibles avec les orientations du SDAGE du bassin SEINE NORMANDIE qui a été adoptée le 29 octobre 2009.

Créé par la loi sur l'Eau de 1992, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) est un outil de planification fixant pour une période de 6 ans les grandes orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs à atteindre en termes de qualité et de quantité des eaux.

Les orientations de ce document peuvent se résumer en 10 propositions d'actions :

1. Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;
2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
3. Réduire les pollutions des milieux aquatiques par des substances dangereuses ;
4. Réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
5. Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides ;
7. Gérer la rareté de la ressource en eau ;
8. Limiter et prévenir le risque d'inondation ;
9. Acquérir et partager les connaissances ;
10. Développer la gouvernance et l'analyse économique ;

Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Pays d'Auge

Le SCoT du Nord PAYS D'AUGE a été approuvé le 15 décembre 2007.

Le Diagnostic et l'État Initial de l'Environnement ont souligné les risques auxquels le territoire du NORD PAYS D'AUGE est soumis :

- *risque de vieillissement de la population,*
- *risque d'étouffement progressif du littoral,*
- *risque d'extinction d'un mode de développement axé sur l'excellence et la qualité des paysages.*

Le projet d'aménagement et de développement durables fixe les principes d'une nouvelle stratégie d'aménagement du territoire, fondée sur un nouveau développement et un nouvel équilibre territorial :

- *assurer l'équilibre du territoire, dans une double optique d'économie de l'espace et d'allègement de la pression qui s'exerce sur le littoral ;*
- *affirmer l'identité d'un territoire d'excellence par la création d'un nouveau pôle d'emploi diversifié permettant de dynamiser le secteur industriel et tertiaire ; il s'agit donc d'ajouter un pôle d'excellence au tourisme, à l'agriculture, à la filière équine et au paysage.*
- *relever le défi d'un aménagement de qualité par la restauration d'un certain nombre d'équilibres (économiques, sociaux, résidentiels, environnementaux, ...)*
- *insérer le Nord Pays d'Auge dans son environnement : au sein d'un espace multirégional du grand Ouest français.*

Les objectifs suivants sont fixés pour un développement durable et équilibré :

- **un développement ciblé** nécessaire à l'équilibre du territoire et au respect de l'environnement,
- **une architecture remodelée du territoire** : le développement de l'urbanisation s'effectuera prioritairement dans le «rétro-littoral». L'urbanisation des communes littorales privilégiera l'utilisation du tissu urbain existant, conformément à la lettre et à l'esprit de la «Loi Littoral », mais également à la cohérence générale du développement du territoire. Sur la base de l'utilisation du tissu urbain existant, des extensions mesurées de l'urbanisation y seront possibles, notamment dans l'objectif de rapprocher les lieux de travail et de résidence, et sous réserve de l'existence d'un réseau de communication suffisant. Dans ce cas, des protections paysagères spécifiques seront nécessaires. Cette urbanisation utilisera notamment les possibilités de « résorption des dents creuses » et de densification maîtrisée de certains espaces, dans le respect de l'architecture remarquable qui s'est développée dans les stations balnéaires aux XIXème et XXème siècles, tout en permettant le recours, dans les autres secteurs, à une expression architecturale moderne et contemporaine.
- **un environnement respecté et valorisé** par la nécessaire gestion des milieux naturels dans une cohérence entre les secteurs amont et aval du territoire afin d'aboutir à des actions de valorisation environnementale efficaces et durables,

- **des pôles de développement maîtrisés** : Un développement résidentiel vigoureux mais organisé, des activités économiques et commerciales à dynamiser (dans le cadre d'une nouvelle génération de parcs d'activités), une agriculture à préserver, une évolution du tourisme à favoriser, ...

Ainsi, il classe la commune de Varaville dans la «zone Littorale» :

«Le littoral, lieu principal de l'urbanisation du Nord Pays d'Auge jusqu'ici, a «porté» le développement de tout le Pays depuis plus d'un siècle. Si le mode de développement qui l'a caractérisé ne peut plus être continué sans de graves risques, il n'en reste pas moins que cet espace singulier a vocation à poursuivre son développement, mais de façon nouvelle et plus économe de ressources de toute nature (environnementales, naturelles, agricoles, etc.). L'ère du développement extensif du littoral s'achève. Celle du développement qualitatif et d'une « intensité intérieure » doit se conforter. Le caractère urbain et touristique de ce secteur doit encore s'affirmer, dans une recherche de valorisation des espaces actuellement bâtis, et d'une amélioration de leur richesse en emplois et en emplois qualifiés.»
D.O.G. page 15

Il lui fixe un certain nombre d'objectifs pour un développement durable du territoire dont :

- un développement urbain fondé sur le renouvellement urbain des stations balnéaires et la limitation de l'urbanisation nouvelle en continuité immédiate des urbanisations existantes,
- un développement résidentiel incluant la mixité sociale,
- une réduction du taux de croissance du parc de logements sur le Littoral en programmant (à titre indicatif) un rythme de croissance d'environ +140 logements supplémentaires en moyenne annuelle sur la C.C.E.D.

Il définit des orientations à visée de maîtrise environnementale et paysagère, telles que :

- la conservation des espaces naturels d'exception du Pays d'Auge, dont font partie les marais de la Dives,
- la préservation des boisements et l'établissement de continuités écologiques entre les différents espaces,
- la mise en œuvre de mesures limitant les phénomènes de ruissellement et la diffusion des pollutions dans le milieu courant et les zones humides,
- la prise en compte des risques naturels potentiels dans le cadre de projets urbains cohérents,
- la mise en place de voies vertes et bleues, supports de découverte et d'animation du territoire, dont une voie qui partant du littoral entre Cabourg et Varaville doit rejoindre le Sud pays d'Auge,
- la préservation des coupures d'urbanisation (dont celle entre Varaville et Franceville) et des cônes de vue sur le patrimoine naturel et bâti,
- la mise en valeur des entrées de ville, le traitement des franges urbaines,
- la prise en compte des typicités architecturales et paysagères pour éviter la banalisation des espaces bâtis.
- ...

2 DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

VARAVILLE est une commune littorale, qui compte un grand nombre de résidences secondaires. Aussi, on abordera son profil socio-économique à partir de deux points de vue complémentaires :

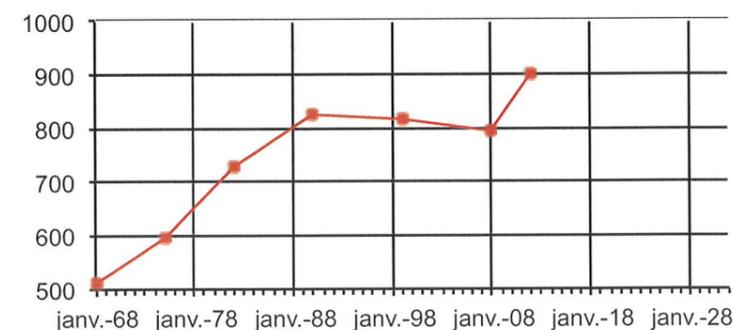
- l'analyse de la population résidente, de son évolution et des problématiques d'habitat qui lui sont liées ;
- l'analyse de l'économie touristique de la commune, de son évolution et des problématiques d'aménagement qu'elle soulève.

2.1 ÉVOLUTION DE LA POPULATION RÉSIDENTE

Une population résidente qui stagne

Varaville compta environ 300 habitants du XIXème siècle jusqu'aux années 1920. La commune se développa dans l'entre-deux-guerres avec le tourisme balnéaire, jusqu'à atteindre 500 habitants. Elle connaîtra une nouvelle croissance dans les années 70 qui portera sa population aux alentours de 800 habitants. Celle-ci stagnera ensuite pendant une quinzaine d'années, avant de connaître une nouvelle croissance à la fin des années 2000 qui porte la population résidente à près de 900 habitants en 2010 (données issues de l'enquête INSEE 2010).

Evolution récente de la population
Commune de VARAVILLE



INSEE	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Population	511	595	729	826	816	795
Évolution en moyenne annuelle :						
- En %	+2,2	+2,9	+1,6	-0,1	-0,3	
- En habitants /an	+12	+19	+12	-1	-3	

Résidences principales

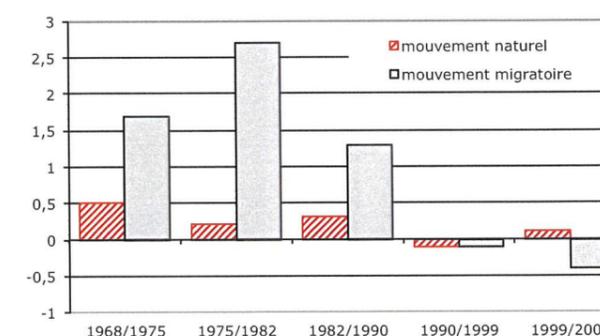
- En nombre	161	210	257	293	335	356
- Nombre moyen par an		+7	+6,7	+4,5	+4,7	+2,3

La commune a perdu 3% de sa population entre 1999 et 2008, malgré la création de résidences principales. Leur rythme de création (divisé par deux par rapport à la décennie précédente) ne suffit plus pour faire face au desserrement et au vieillissement de la population résidente. La mise en œuvre d'un lotissement communal ; mais aussi des mutations dans le parc, ont permis de contrecarrer cette tendance, comme le montre les données les plus récentes.

Analyse des mouvements de population :

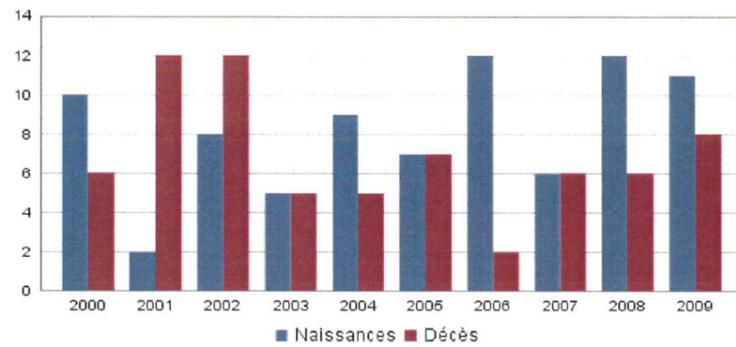
- Un solde migratoire déficitaire entre 1999 et 2006 avec le départ des jeunes.
- Un solde naturel positif du fait de la présence de jeunes ménages est redevenu positif .

Variations de la population
Commune de VARAVILLE



ÉVOLUTION ANNUELLE

MOYENNE	1968/1975	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2008
Mouvement naturel	1,1%	+0,9%	+0,6%	+0,5%	+0,1%
Taux de natalité en ‰	17,1	12,5	9,9	7,3	9,2
Taux de mortalité en ‰	12,1	10,1	7,0	8,0	8,5
Solde migratoire	+1,7	+2,7	+1,3	-0,1	-0,3



Une population qui vieillit

La taille des ménages s'établit à 2,2 personnes par résidence principale en 2008. Elle était de 2,5 à la fin des années 90.

- doublement du nombre de retraités en 16 ans alors que la population a diminué de 6% (- 60 personnes)
- surreprésentation des 45-60 ans au détriment des classes d'âges les plus jeunes, mais aussi des plus de 60 ans.

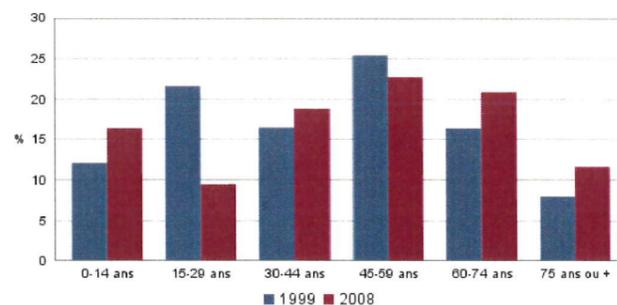
Pour autant, le lotissement communal en fin d'urbanisation, qui est destiné à des familles (60 logements individuels dont 16 logements locatifs sociaux) ralentira l'évolution vers une population communale toujours plus âgée (en cohérence avec ce que l'on observe dans les communes littorales).

INSEE	1982	1990	1999	2006
Nombre de retraités	76	128	196	206
Part dans la population résidente	10%	15%	24%	27%

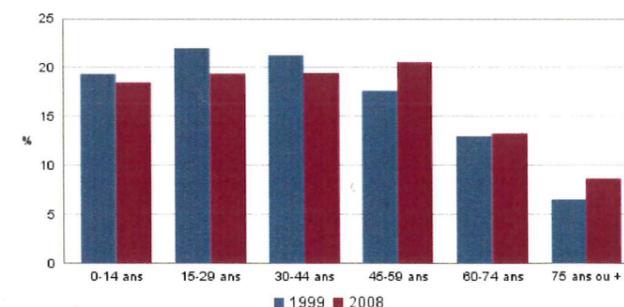
A titre de comparaison, la proportion de retraités est de 26 % à l'échelle du Calvados, 35% à l'échelle de la CCED.

Pyramide des âges: Population par tranches d'âges en 2008 – document INSEE

VARAVILLE:



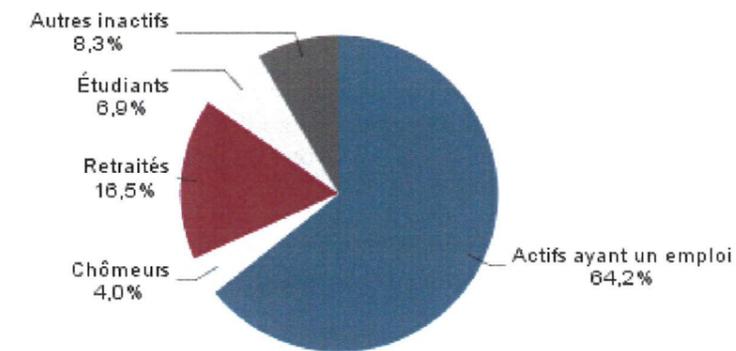
CALVADOS:



Profil des actifs :

	1982	1990	1999	2008
Population active	312	359	382	337
Taux de chômage	9,3%	10,6%	9,8%	5,9%
Nombre de chômeurs	29	38	34	20

La population active diminue avec le vieillissement de la population communale. Pour autant le taux de chômage s'était nettement réduit.



Profil des emplois des actifs habitant la commune

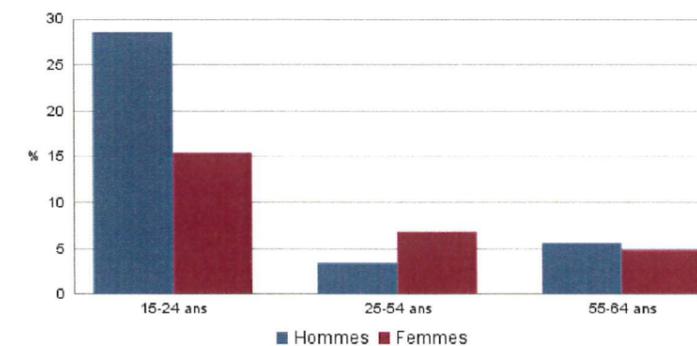
Au milieu de la décennie 2000, l'évolution du profil des actifs communaux est marquée: le coût de l'immobilier a favorisé l'arrivée de ménages plus aisés : Le nombre d'actifs employés ou ouvriers a fortement diminué (d'environ une centaine) au profit d'actifs ayant une profession dite intermédiaire ou supérieure.

De même, bien que dans une moindre mesure, le nombre d'actifs commerçants ou artisans a diminué.

Plus d'un quart des actifs communaux ne sont pas salariés.

Ils sont, en 2008, 65 actifs à travailler sur la commune, ce qui représente 20% des actifs qui habitent la commune ; cette proportion est globalement stable par rapport à 1999.

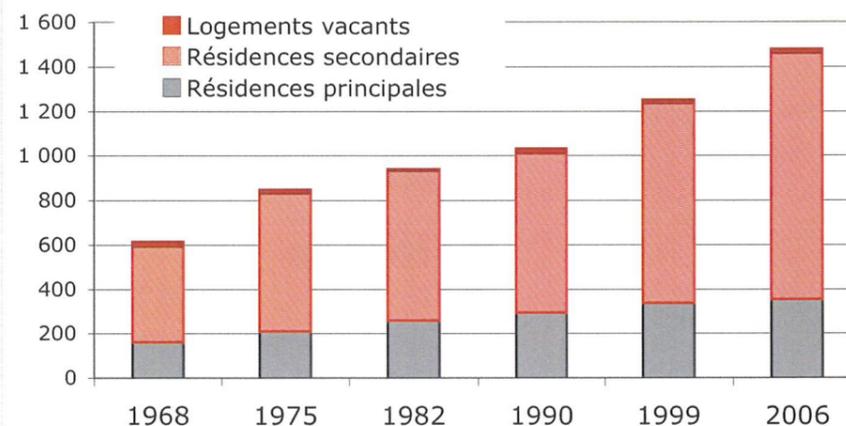
VARAVILLE : Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64ans par sexe et par âge – 2008 – document INSEE



2.2 ÉVOLUTION RÉCENTE DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

La commune compte environ 400 résidences principales en 2012. Elle en comptait 356 en 2008, soit 1/4 du parc de logements. Cette proportion devrait de nouveau progresser avec les constructions de ces dernières années, en particulier celles du lotissement communal.

Evolution des parcs de logements commune de VARAVILLE



Nombre de	1968	1975	1982	1990	1999	2008
LOGEMENTS	613	845	938	1 030	1 249	1 435
Nbre de logements par an	33	13	11	24	9	
Résidences principales	161	210	257	293	335	356
Nbre de RP par an	+7	+6,7	+4,5	+4,7	+2,3	
Logements vacants / occ	23	16	8	21	15	19

En 2008 : 3 logements sur 4 sont des résidences secondaires. Le parc de logements vacants est faible ce qui souligne la tension sur le marché immobilier local.

62% des logements sont des maisons (891).

Profil des résidences principales :

C'est un parc de logements de grande taille : le nombre moyen de pièces des maisons est égal à 4,7. Deux logements sur trois ont plus de trois pièces.

La croissance récente du parc d'appartements s'est faite au profit de logements de plus petite taille : leur taille moyenne est passée de 3 pièces à seulement à 2,5 pièces par appartement.

C'est un parc récent : seulement un quart des logements date d'avant 1949 et ils présentent un bon niveau de confort: on compte moins d'une dizaine de résidences principales sans baignoire ni douche en 2006.

Quatre logements sur 5 sont occupés par leur propriétaire ils n'étaient que 72% en 1999.

Le parc locatif est en légère diminution avec 56 logements.

La mobilité dans le parc communal reste faible, mais comparable à ce que l'on observe en moyenne sur la CCED : l'ancienneté moyenne d'aménagement est de 15 ans, 17ans pour les propriétaires.

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2006	%	1999	%
Ensemble	352	100,0	335	100,0
1 pièce	5	1,4	3	0,9
2 pièces	39	11,0	39	11,6
3 pièces	60	17,2	71	21,2
4 pièces	86	24,5	81	24,2
5 pièces ou plus	161	45,9	141	42,1

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

LOG T5 - Résidences principales en 2006 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2004	346	100,0
Avant 1949	76	22,1
De 1949 à 1974	126	36,4
De 1975 à 1989	115	33,2
De 1990 à 2003	29	8,3

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

Logements à vocation sociale

La commune ne comptait aucun logement locatif social en 2006.

Depuis la municipalité a engagé la construction de 16 logements locatifs sociaux dans le lotissement communal. Le bailleur social est Parthelios. Ce qui portera le parc social à environ 4% du parc de résidences principales.

En projet : la création de dix à quinze logements locatifs sociaux dans le « Village des greens » qui est en cours d'aménagement, face à la mairie.

On soulignera que le parc social est important sur les deux villes voisines que sont Cabourg et Dives sur mer (respectivement : 22% et 35%) et que par ailleurs la commune dispose de logements communaux (3 maisons individuelles) dont elle gère la location sur la base de critères sociaux.

Gens du voyage

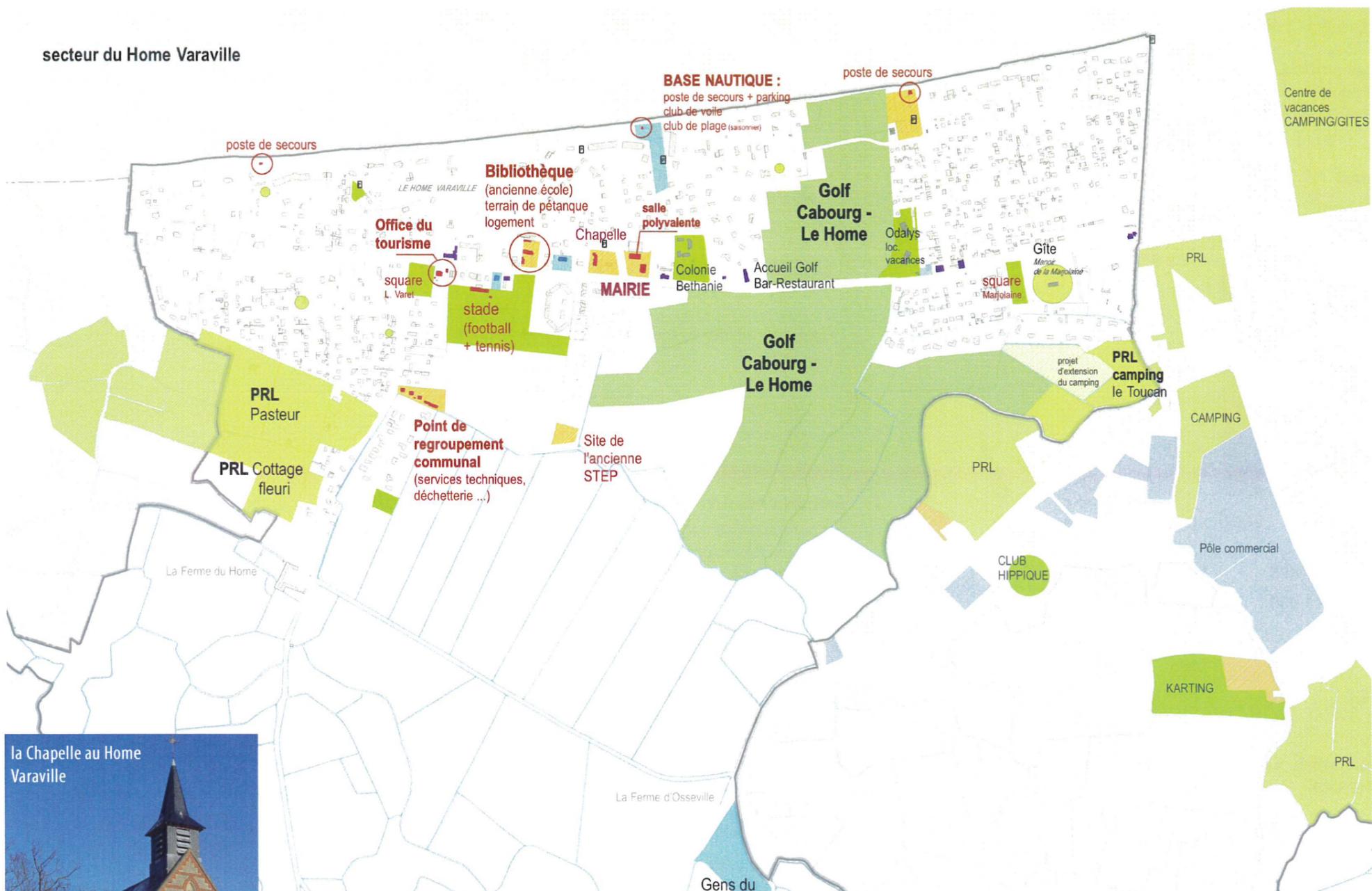
Le PLAN DÉPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE prévoit que la C.C.E.D. accueille :

- une aire permanente de 20 places,
- une aire de grand passage de 100 places.

La première a été réalisée à DIVES SUR MER (à proximité du collège).

La seconde dispose d'un emplacement (provisoire) sur la commune de VARAVILLE : située dans les espaces remarquables du littoral, le projet de PLU propose sa relocalisation.

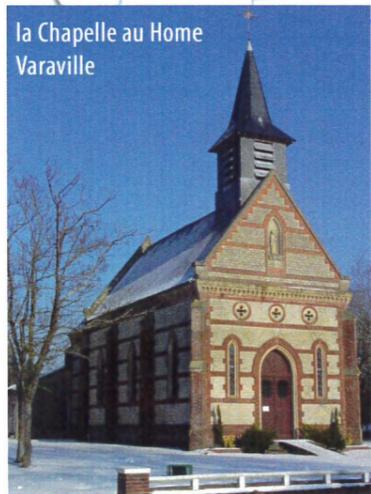
secteur du Home Varaville



OCCUPATION équipements

ÉQUIPEMENTS et SERVICES PUBLICS

- équipements et services publics sur propriétés communales
- espaces verts, culturels ou récréatifs
- PRL, centre de colonie
- GÎTES
- ACTIVITÉS
- COMMERCES
- autres équipements et services



la Chapelle au Home Varaville

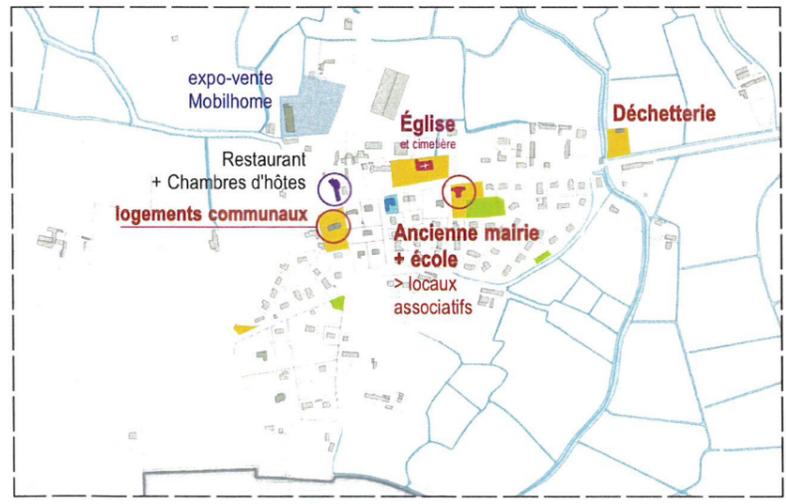


l'Office du tourisme au Home Varaville



le Golf

secteur du bourg de Varaville



l'Église du bourg de Varaville

2.3 ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

Services publics

- Mairie
- Église et cimetière (au bourg)
- Chapelle du Home
- Locaux des services techniques
- Deux déchetteries : au Home et au Bourg.

Équipements scolaires

La commune ne dispose plus d'école primaire depuis le début des années 80. Les enfants (une centaine en 2006) sont scolarisés dans les écoles de Cabourg pour l'école primaire et le collège. On notera qu'une partie des collégiens fréquente le collège de Merville-Franceville.

Rattachement Lycée : Deauville ou Caen.

Équipements petite enfance et périscolaires :

Les équipements pour la petite enfance sont gérés par la CCED. Il existe ainsi une halte garderie et un RAM sur Cabourg, une halte jeux sur Dives sur Mer, dont peuvent profiter les jeunes enfants de la commune.

Équipements pour les sports ou les loisirs :

- 1 bibliothèque (ancienne école du Home)
- salles pour association (ancienne mairie du bourg)
- 1 salle polyvalente (au Home)
- 1 stade : 3 cours de tennis extérieurs + 1 terrain de sports
- 3 aires de jeux (une au bourg/ deux au Home)
- 1 terrain de pétanque
- 1 golf 18 trous (géré par le Syndicat intercommunal de Cabourg et Varville)
- 1 base nautique : poste de secours + club de voile + club de plage (ouverts en saison)
- 1 site pour la pêche : les étangs de Saint Georges

La population peut de plus bénéficier du centre de loisirs, de l'école de Musique, de la base nautique ou des équipements sportifs (piscine, gymnase,...) présents sur Cabourg et Dives, auxquels s'ajoutent les équipements privés (centre équestre, tennis, ...) créés pour les loisirs de la population estivale.

Équipements socio-sanitaires :

- 1 centre d'accueil pour les personnes handicapées ;
- 1 centre d'accueil pour les enfants : colonie Bethanie.

☐ BESOINS / SOUHAITS / PROJETS

- Extension du cimetière ;
- Un centre socio-culturel (bibliothèque / médiathèque) ;
- Regroupement des services techniques ;

2.4 ÉVOLUTION RÉCENTE DE L'ACCUEIL TOURISTIQUE

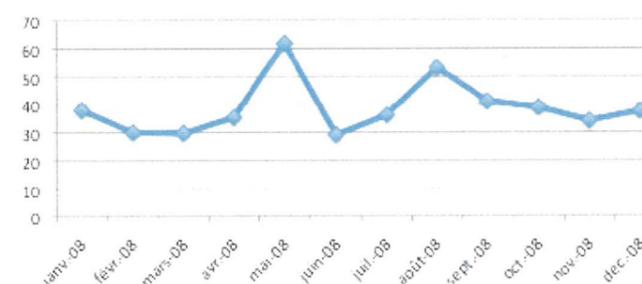
La fréquentation touristique suit une organisation saisonnière marquée : les mois de mai et d'août connaissant les taux de fréquentation les plus élevés. Cependant, avec l'évolution des modes de vie et le vieillissement de la population, la bi-domiciliation (que ce soit celles d'actifs ou de retraités) progresse et conduit à une augmentation progressive du temps où la population « touristique » séjourne sur la commune.

Pour évaluer cette fréquentation (en l'absence de relevé précis) on a consulté le nombre de lits disponibles, la consommation d'eau ou de la collecte des ordures ménagères.

On décompte ainsi environ 4500 lits (marchands et non marchands), ce qui engendrerait une multiplication par cinq (ou un peu plus) de la population présente sur la commune lors des pointes de fréquentation estivale.

Pour autant le tonnage d'ordures ménagères n'est que doublé les mois les plus fréquentés.

Évolution du tonnage d'ordures ménagères collectées (chiffres 2008)



Une capacité d'accueil touristique diversifiée

Capacité Hôtelière / résidences légères de loisirs:

- 1 hôtel dit « de la Mer » (sans étoiles) de 10 chambres (20 lits) ;
- 1 résidence de Tourisme Odalys Vacances de 43 unités (130 lits)
- 3 sites d'hébergements légers de loisirs :
 - le Toucan : 70 emplacements
 - Cottage Fleuri : 98 emplacements
 - PRL Pasteur 180 emplacements
- 4 gîtes (12 lits)

auxquels s'ajoute une vingtaine de locations, soit une capacité d'accueil d'environ 1250 lits.

Un important parc de résidences secondaires*

Il représente en 2008 72% du parc de logements (comparé à 70% en moyenne sur la CCED). Sa croissance s'est amorcée dans le milieu des années 70.

* les décomptes de l'INSEE intègre les parcs résidentiels de loisirs (ce qui expliquerait les fluctuations d'une année sur l'autre.

Nombre de	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Tous les logements	613	845	938	1 030	1 249	1 435
Résidences secondaires*	29	619	673	716	899	1 042
Nbre de RS par an	+27	+7	+5	+20	+16	
En % du parc total	5%	76%	72%	69%	72%	72,6%

En 2010, l'INSEE fait état de 983 résidences secondaires, occasionnelles ou logements vacants. Ce parc représente environ à 3300 lits.

Logements pour les saisonniers

La commune dispose de cinq appartements et cinq chambres qu'elle affecte au logement des saisonniers qu'elle emploie (environ une vingtaine).

Équipements et services liés à la fréquentation touristiques

Du fait de l'importance de la population en saison touristique la commune (et ses voisines) dispose d'un bon niveau d'équipements et de services pour les sports ou les loisirs qui profite largement à la population résidente (bien qu'une partie d'entre eux ne soient disponibles que pendant la saison touristique).

Équipements pour l'accueil touristique, les sports ou les loisirs

Rappel :

- Office de tourisme (gestion communale) ;
- Golf 18 trous (géré par le Syndicat Intercommunal de Cabourg et Varaville) avec un clubhouse ; Il occupe près de 40 hectares (son extension est possible sur quelques hectares appartenant à la mairie de Varaville ou à la CCED)
- Base nautique : poste de secours + club de voile + club de plage ;
- Site aménagé pour la pêche « Les étangs de Saint Georges ».

On notera de plus la présence de deux axes cyclables structurants qui sont en cours d'aménagement en application du Plan Vélo du Conseil Général :

- Le premier doit longer l'ensemble du littoral du Calvados : il arrive de Cabourg en longeant la digue ;
- Le second s'initie en limite communale entre Cabourg et Varaville sur l'avenue des Devises et se poursuit au Sud sur le chemin de Villiers (sur Cabourg), puis sur le chemin du Caillou (sur Varaville) ;

Enfin on signalera l'existence d'un site de ball-trap au cœur de l'espace boisé qui se situe dans les marais, dont l'ouverture n'est autorisée qu'en début de saison estivale.

La plage :

Bordée de dunes sur tout le littoral communal, elle comprend 3 postes de secours aménagés de sanitaires et permet l'accès en mer des bateaux en plusieurs points.

La qualité des eaux de baignade est bonne (Niveau A) comme en témoigne le bilan sur la saison 2009 réalisée par la DASS du Calvados.

□ BESOINS / SOUHAITS / PROJETS

- Extension du golf ;
- Développement du réseau cyclable et pédestre dans le cadre de la politique de développement du tourisme vert ;
- Accueil d'un nouvel hébergement touristique en bordure du golf.

2.5 ÉCONOMIE ET EMPLOI LOCAL

La commune forme avec Cabourg, Dives sur Mer et Houlgate un pôle local de 12 500 habitants et 4300 emplois. C'est un bassin qui fournit à la population de ce pôle et des communes alentours qui en dépendent, une offre de services et d'équipements de proximité très complète (comme le soulignent les classifications de l'INSEE).

Ce bassin se caractérise par une économie à dominante résidentielle et touristique : plus de la moitié des emplois de ce territoire dépendent de ses secteurs d'activités.

Emploi

L'INSEE dénombre en 2008, 129 emplois sur la Commune (dont 64% d'emplois salariés). C'est une dizaine de plus qu'en 1999.

17% de ces emplois sont à temps partiel et tenus par des femmes.

En 2010, les ASSEDIC dénombrait 20 établissements employant 41 salariés, dont 9 dans l'hébergement et la restauration qui emploient 24 salariés.

Commerces et services

L'économie locale est essentiellement tournée vers les commerces et les services à la population. On compte quelques PME et artisans, un commerce de proximité multi service (boulangerie/alimentation), un hôtel et deux bar/restaurant (un au Home un au bourg), auxquels s'ajoute un cabinet médical.

L'activité commerciale peine à se stabiliser comme en témoigne les cases commerciales fermées le long de l'Avenue du président Coty (qui prolonge celle qui provient du centre de Cabourg). L'absence de regroupement ne facilite pas le partage de la clientèle.

Les habitants de la commune peuvent profiter de l'offre du centre de Cabourg et du nouveau pôle commercial qui borde la déviation, à quelques minutes du centre de Varaville. Beaucoup se dirige vers Merville Franceville pour le commerce de proximité.

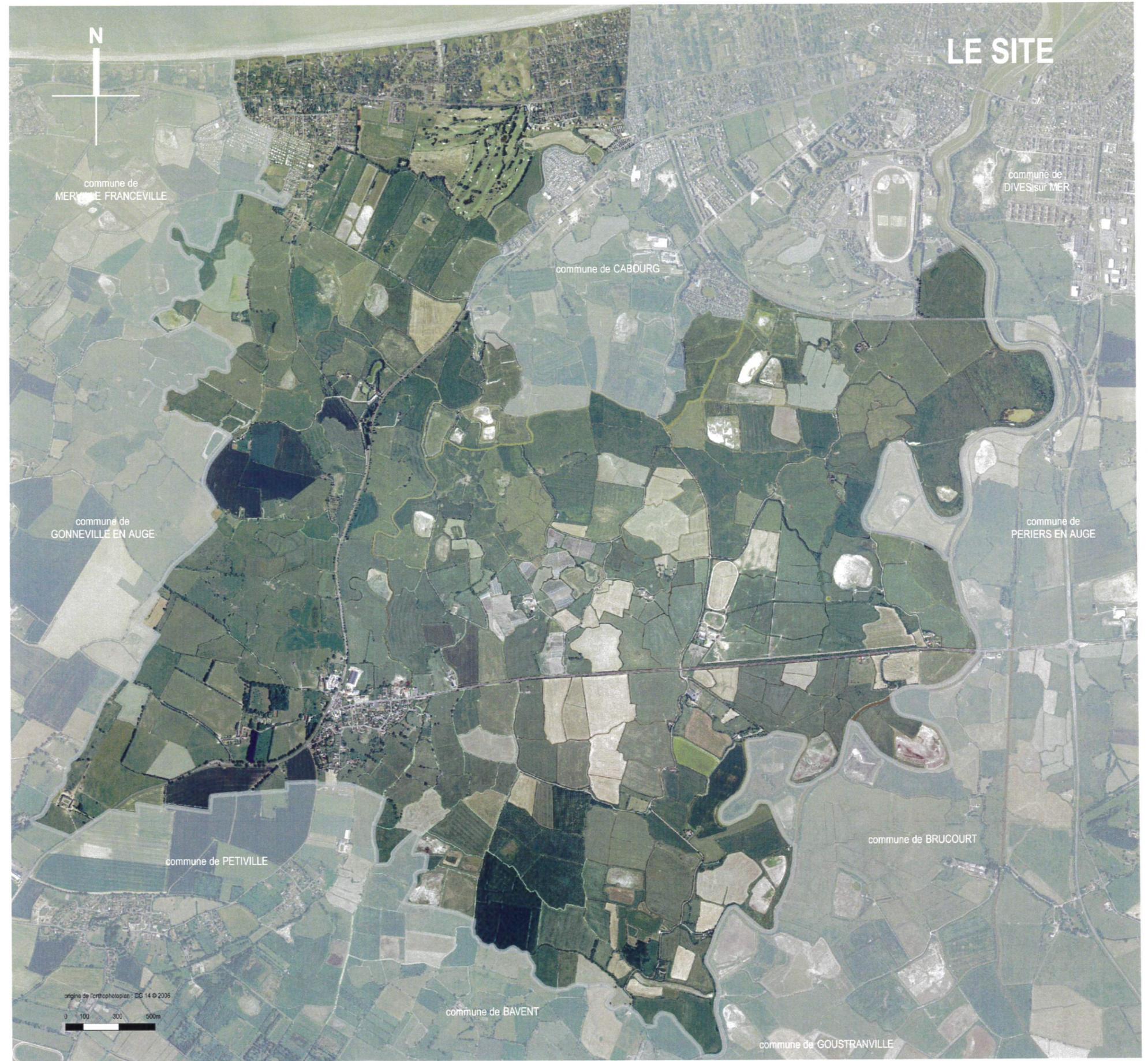
□ BESOINS / SOUHAITS / PROJETS

- Création d'une maison médicale ;
- Regroupement et développement de l'offre de proximité.

RÉPARTITION PAR TYPE D'EMPLOI	2006		1999	
Agriculteurs exploitants	12	7%	12	10%
Artisans, Com. ,Chefs entr.	28	16%	24	21%
Cadres Prof. intel. sup.	12	7%	12	10%
Prof. intermédiaires	15	9%	12	10%
Employés	52	30%	40	34%
Ouvriers	55	32%	16	14%

RÉPARTITION DES EMPLOIS PAR SECTEUR	2006	1999
Emplois secteur agricole	31	24
Emplois Industrie	4	8
Emplois Construction	16	4
Emplois secteur tertiaire	122	80
Dont Emplois Commerce	25	8
Dont Emplois Services aux Entreprises	8	8
Dont Emplois Services aux Particuliers	47	28

LE SITE



commune de
MERY
FRANCEVILLE

commune de
DIVES-sur-MER

commune de CABOURG

commune de
GONNEVILLE EN AUGE

commune de
PERIERS EN AUGE

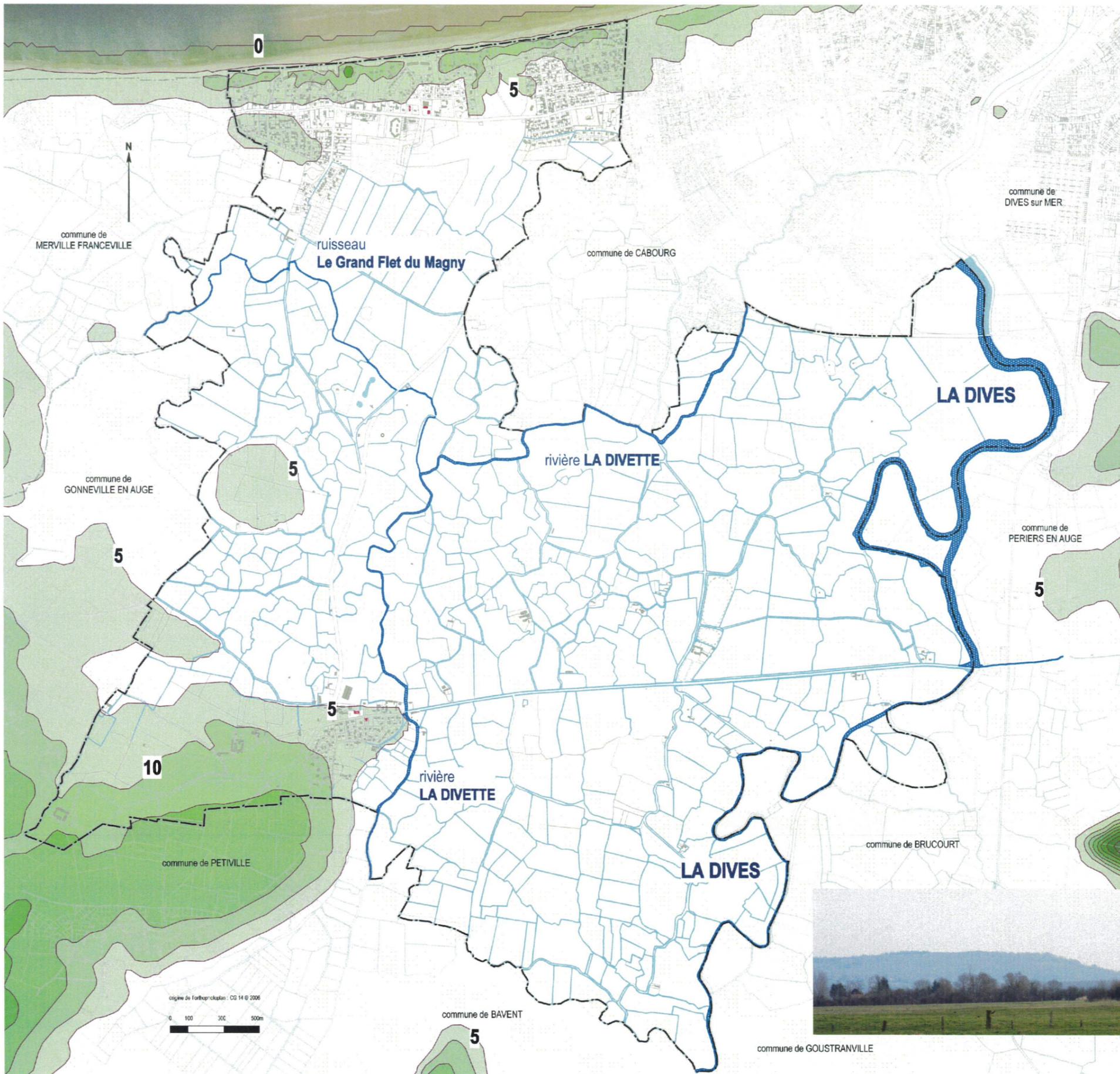
commune de PETIVILLE

commune de BRUCOURT

commune de BAVENT

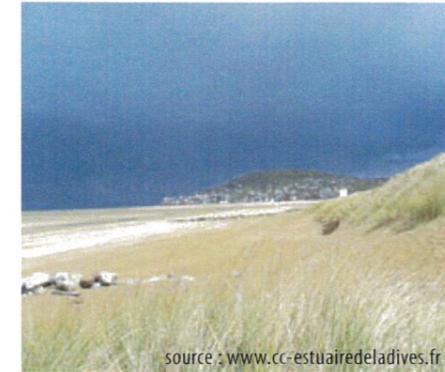
commune de GOUSTRANVILLE

origine de l'orthophotoplan : DG 14 © 2006
0 100 300 500m



RELIEF et HYDROLOGIE

le Littoral



les Marais



les collines, les alignements d'arbres



3 DIAGNOSTIC TERRITORIAL

3.1 DONNÉES GÉOGRAPHIQUES

VARAVILLE est une commune littorale de grande taille (la plus grande de la CCED) dont l'essentiel du territoire (près de 80%) est couvert par les marais. Elle a une superficie de 1649 ha et un littoral de 2,25 km. Excepté au Nord et à l'Est, elle ne dispose pas de limites géographiques franches :

- l'urbanisation le long du littoral prolonge la ville de Cabourg à l'est et l'urbanisation diffuse de Merville à l'Ouest ;
- Au Sud-Ouest, le bourg se développe sur l'extrémité Est des collines de Petiville et Gonnevillie en Auge, et vient border le marais ;
- A l'Ouest, l'ancien tracé de la Dives forme la limite communale entre Perriers-en-Auge, Dives-sur-Mer et Cabourg.

OCCUPATION DU SOL EN 2012 :

- 120 Ha de surface urbanisée, sans compter l'urbanisation diffuse ;
- 10 Ha de surface en cours d'urbanisation (au Home) ;
- 10 Ha de Parc Résidentiel de Loisir / Camping ;
- 35 Ha de Golf, squares et terrains de sports / 15 Ha en réserve foncière.

Géologie

Le territoire communal se déploie en limite Ouest du Bassin Parisien sur des terrains sédimentaires du jurassique et du crétacé. La Dives, en traversant ses couches tendres a créé une vaste plaine marécageuse avant de rejoindre la Manche. Les marais se sont formés sur une table calcaire avec les dépôts quaternaires du cours inférieur de la Dives, au Sud de son embouchure.

Le sous-sol est composé, à une vingtaine de mètres de profondeur, d'une table argilo-marneuse grise à intercalations tourbeuses vers 10 mètres, puis d'un niveau sableux-argilo-calcaire entre 6 et 4 mètres de profondeur.

Ainsi :

- hors le cordon dunaire, les sols sont hydromorphes : ce qui favorise en l'absence de drainage efficace le maintien des eaux de pluie sur les terrains (phénomène qui ne se confond pas avec l'affleurement de la nappe phréatique),
- les caractéristiques mécaniques des couches supérieures sont faibles (ce qui influe sur le type de fondations nécessaire pour les constructions et les aménagements),
- la nature argileuse des sols contribue à la stabilité des rives de canaux ou fossés, mais rend la plupart des sols inaptes à l'assainissement des eaux usées par épandage superficiel.

Topographie

On distingue trois ensembles :

- le cordon dunaire, qui sépare l'estran de la zone marécageuse, sur lequel s'est établi la ville balnéaire ; son altitude est comprise entre 5 et 20m NGF ;
- la vaste zone marécageuse qui couvre l'essentiel du territoire communal, qui s'étend de Troarn au littoral et au sein de laquelle s'écoule la Dives. Des siècles d'agriculture ont modelé cet espace naturel, en organisant des prairies drainées par un vaste réseau de canaux. Elle a une altitude comprise entre le niveau de la mer et quelques mètres. Elle est traversée par des routes en digues qui permettent de découvrir le marais en le dominant du regard. Ce vaste ensemble qui apparaît plan comprend cependant de « petites îles » qui peuvent accueillir des constructions (ainsi implantées hors de la zone inondable)
- Les premiers reliefs qui devancent les buttes de Bavent et Troarn au Sud-Ouest, dont l'un accueille le bourg. Le point haut de cette partie du territoire communal se situe le long de la RD513, à près de 18m NGF.

Le réseau hydrographique

A l'Est, la Dives borde le territoire ; son tracé globalement Sud /Nord, a été redressé comme en témoigne le tracé de la limite communale ; Elle prend sa source dans l'Orne et traverse les marais qui portent son nom avant de se jeter dans la Manche ; sa partie aval est endiguée.

La Divette, affluent de la précédente, traverse le territoire communal de Sud-Ouest en Nord-Est, en formant une vaste courbe.

Le Grand Flet, affluent de la Divette traverse le territoire de Nord-est en Sud-Ouest.

La Dives est marnante dans toute la traversée de la commune : Il n'existe pas de barrage entre SAINT-SANSON en amont et son embouchure. Son évacuation et celle des canaux qui s'y déversent, dont la Divette, se fait par vidange à chaque cycle de marées. Du fait de l'absence de relief, les vitesses d'écoulement au sein du réseau de canaux sont extrêmement faibles. Les canaux sont peu profonds.

Végétations et paysages

Les trois entités géographiques précédentes définissent quatre grands types de paysages :

- 1- Le cordon dunaire
- 2- La zone arrière dunaire : le Home
- 3- Les marais de la Dives
- 4 - Les collines : le Bourg



Le cordon dunaire,

Quasiment délimité au Sud par la route de côte (RD514), il accueille une urbanisation de faible densité, faite de villas bordées au Nord de pelouses rases (d'un grand intérêt écologique) et au Sud de parcs ou de jardins plantés de nombreux résineux.

Sa densification est en cours, bien qu'elle soit limitée par la réglementation du POS.

Sa frange Nord mérite une protection particulière pour limiter l'érosion que ce soit par la mer, le vent ou le sur-piétinement. Dès à présent, le renforcement de la dune, effectué il y a quelques années au niveau du Golf, protège le marais de toute rupture du cordon dunaire. De plus, la plantation de galivelles fixe la végétation sur la partie mobile de la dune et favorise sa stabilisation.



La zone arrière dunaire :

Elle n'est que très partiellement construite sur Varaville.

À l'Ouest et à l'Est, elle reçoit des lotissements de maisons individuelles et de l'hébergement légers de loisirs. Ils produisent une urbanisation relativement dense et basse, jusqu'en limite du marais. Les pelouses (en bordure des rues sans trottoir ou dans les jardins) ainsi que les arbres d'accompagnement donnent à ces quartiers leur caractère balnéaire.

Au centre, le golf offre une vaste coulée verte Nord/Sud, dans le prolongement du marais, qui ne permet pas pour autant de lien visuel avec le littoral, du fait de la continuité de la dune.



Les marais

Leur végétation est faite de vastes prairies (partiellement inondées à la période hivernale), ponctuées d'arbres (et de vaches ou de chevaux!). Dans ce paysage ouvert (quasiment sans peupleraies, ni haies), les alignements d'arbres qui bordent les « chaussées » en digue forment un motif paysager remarquable.

Ce vaste ensemble qui apparaît plan comprend cependant de « petites îles » qui peuvent accueillir des constructions (ainsi implantées hors de la zone inondable). On signalera tout particulièrement : l'îlot de la Cour de la Maison, du fait de sa taille, celui de la Ferme d'Osseville en limite communale, ou celui du Haut des mares.



Les collines

Bordant le marais au Sud Ouest du territoire, elles présentent un paysage de bocage. L'une accueille en bas de versant le village historique de Varaville, qui s'est développé au carrefour entre la « grande chaussée » qui traverse le marais d'Est en Ouest et la route de Caen à Cabourg.

Quasiment détruit lors de la Libération, son centre se compose d'un ensemble de constructions typiques de la Reconstruction, dont l'ancien Hôtel au carrefour est représentatif.



Patrimoine paysager :

- Les alignements d'arbres le long des grandes routes qui traversent le territoire ;
- Les quelques haies présentes au Sud-Ouest ;
- La coulée verte du golf ;
- Les pelouses du cordon dunaire et les dunes mobiles ;
- Les boisements et parcs des grandes propriétés ;



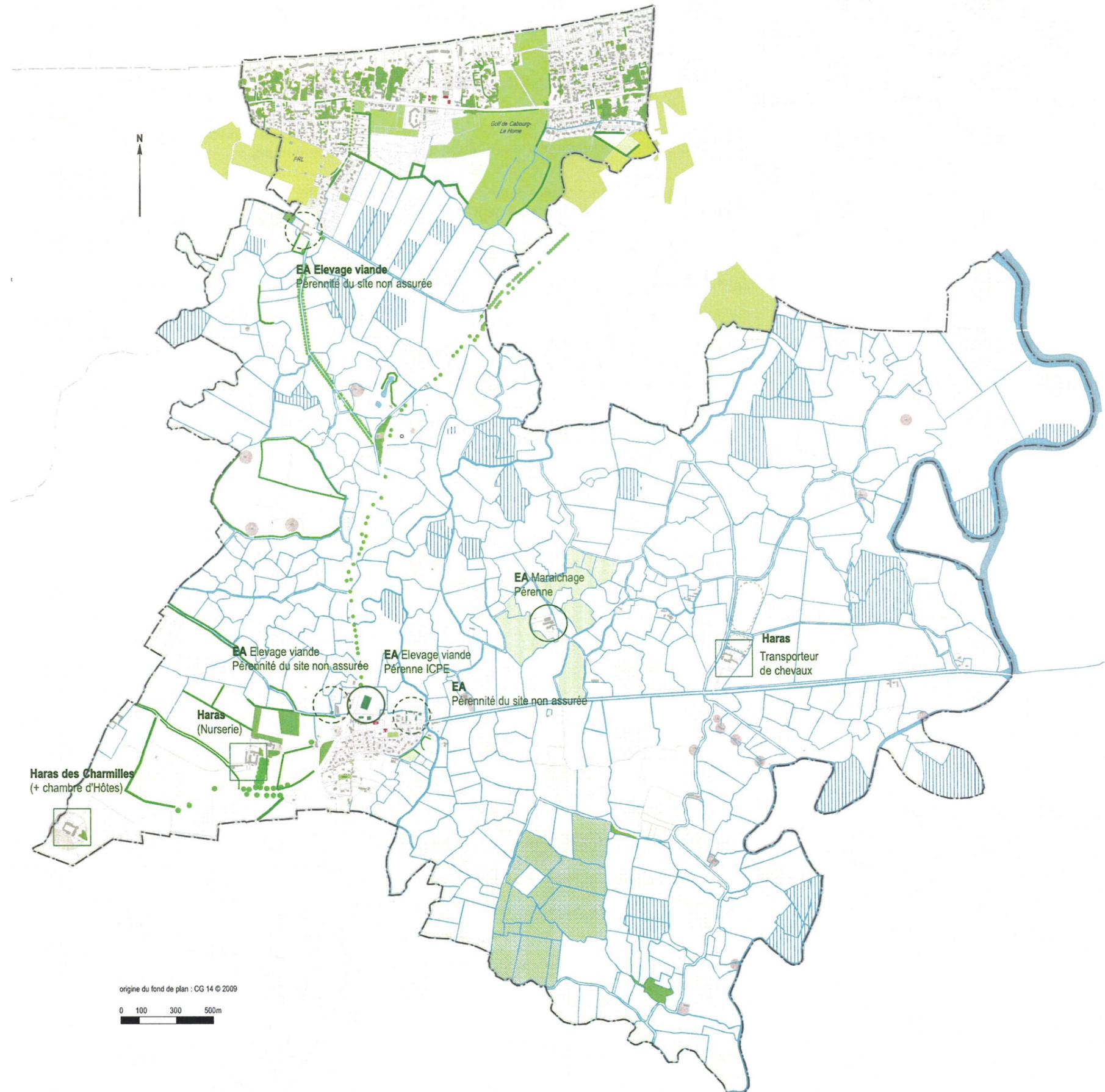
OCCUPATION DU SOL LORS DE L'ÉLABORATION DU PLU

- 120 Ha de surface urbanisée, sans compter l'urbanisation diffuse ;
- 10 Ha de surface en cours d'urbanisation (au Home) ;
- 10 Ha de Parc Résidentiel de Loisir / Camping ;
- 35 Ha de Golf, squares et terrains de sports / 15 Ha en réserve foncière.

-  Secteurs urbanisés
-  Espaces verts dont le Golf
-  Camping
Parc Résidentiel de Loisirs
-  Labours
-  Prairies
-  Maraîchage
-  Gabions ou plans d'eau
-  Boisements, dont parcs boisés privés
-  Alignements d'arbres
-  Haies
-  Peupleraies
-  Corps de ferme

SITES D'EXPLOITATION AGRICOLE

-  Sites d'exploitation agricole pérennes pouvant contenir une installation classée pour la protection de l'environnement
-  Sites d'exploitation agricole susceptibles de disparaître à échéance du PLU
-  Haras



origine du fond de plan : CG 14 © 2009
0 100 300 500m

3.2 RESSOURCES NATURELLES

Agriculture (voir carte ci-devant)

En 2000, 62 % de la superficie communale est utilisée par des terres agricoles. Elle a été réduite par l'urbanisation d'une dizaine d'hectares cette dernière décennie.

Du fait de la nature des sols, ce sont à près de 90% des prairies permanentes. Aussi, l'élevage est l'activité dominante. Pour autant la commune ne compte aucun producteur de lait pour les AOC du territoire.

L'économie agricole communale repose sur six sièges d'exploitation auxquels s'ajoutent deux haras. (bien que l'INSEE -répertoire SIRENE 2010- fasse état de 10 exploitants déclarés, dont deux sont des activités annexes de retraités auquel s'ajoutent deux haras).

Ainsi on distingue :

- a) 1 site d'exploitation essentiellement tourné vers le maraîchage : la Hogue Gard ;
- b) 4 sites d'exploitation essentiellement tournés vers l'élevage de bovins :
 - 1 siège d'exploitation avec une ICPE situé route de Cabourg, au Nord du bourg ;
 - 4 sièges dont la pérennité n'est pas assurée : La ferme du Home et la Ferme AMEY, dont les exploitants proches de la retraite n'ont pas de successeur direct (le corps de ferme de la première qui jouxte le Home présente un intérêt architectural), ainsi que deux sites la Ferme LAVIEC (où deux exploitants sont déclarés sur le site), située dans le Bourg et celle de la cour du chemin à la sortie Est, où les exploitants sont des double-actifs.
- c) 3 Haras : le Haras du Château, celui d'Harcouel et celui du Lieu Brulé (tourné vers la diversification touristique) :

Ensemble, ces exploitations représentaient 15 emplois en équivalent temps plein en 2010.

	1979	1988	2000	2010*
Nombre d'exploitations agricoles	20	14	15	12
Nombre d'exploitations professionnelles	12	10	6	-
Surface agricole utilisée par les exploitations communales	640	679	622	825
Population active agricole (en UTA)	36	21	17	15
Cheptel de gros bétail		762	725	676
dont Cheptel bovin	1020	732	704	
dont Cheptel équins	51	54	83	

*données en attente de publication

L'économie agricole repose ainsi en 2000 sur deux fois moins d'exploitation (mais elles sont moitié plus grandes) et deux fois moins de temps de travail qu'en 1979. Le cheptel bovin s'est réduit d'un tiers (de plus de moitié pour les vaches laitières), alors que parallèlement, le cheptel équin était multiplié par 1,6.

Pêche

Aucune activité professionnelle. Pour autant le littoral de Varaville fait partie d'un secteur permettant la pêche à pied de coquillages, que fréquentait en saison autant par des professionnels que des amateurs.

Chasse

Cette activité s'est développée dans le marais avec le recul de l'économie agricole. On compte à ce jour de nombreux gabions, dont l'un appartient à la commune ; la municipalité souhaite l'aménager en un lieu pédagogique.

Ressources en eau

Eaux potables

Aucun forage sur la commune.

Eaux de baignade

Elle est en niveau A/qualité bonne, dans le classement annuel réalisé par la DDASS du Calvados. Les eaux de baignade de Varaville sont ainsi parmi les plus propres du département (avec celles de Cabourg, de Honfleur, de Courseulles ou de Colleville Montgomery).

Énergies renouvelables

Potentiel solaire

Le soleil est présent en moyenne annuelle près 1700 heures sur cette partie de la région. Ainsi le secteur dispose d'un taux d'ensoleillement tout à fait compatible avec le développement de l'énergie solaire ou photovoltaïque.

Potentiel éolien

Afin de favoriser le développement des énergies renouvelables et de lutter contre l'effet de serre, le CONSEIL GÉNÉRAL du CALVADOS a élaboré un SCHÉMA POUR L'IMPLANTATION D'ÉOLIENNE DANS LE CALVADOS. Ce guide à la conception de projets permet d'orienter les choix d'implantations de ces infrastructures. Il inscrit la partie Nord du territoire communal dans un «secteur peu opportun ou présentant des contraintes absolues pour les parcs éoliens» et la partie Sud dans un «secteur compatible avec un parc éolien sous réserve de la prise en compte de fortes sensibilités» c'est-à-dire des sensibilités paysagères et patrimoniales.

Ainsi, bien que théoriquement important du fait de l'importance des vents en bordure du littoral, le potentiel éolien local est fortement contraint par les enjeux écologiques et patrimoniaux : présence d'oiseaux migrateurs sur le littoral et intérêt architectural de la cité balnéaire voisine de Cabourg (couverte par une ZPPAUP) et de l'urbanisation du cordon dunaire.

Au delà, au regard de la jurisprudence récente le développement des énergies renouvelables (éoliennes ou centrale photovoltaïques) semble difficilement compatible avec les dispositions de la Loi Littoral.

Biomasse :

Dans ce territoire de marais, au paysage très ouvert, le potentiel lié à la présence des haies reste faible.

3.3 PATRIMOINES NATURELS

-> Voir l'étude Environnementale réalisée par CERESA, jointe en annexe documentaire

Les milieux naturels occupent une place prépondérante sur la commune. Les terres de marais couvrent en effet près de 80% de la superficie communale.

Boisements / haies

Les boisements et les haies restent rares sur la commune de Varaville.

Au niveau des marais, seules quelques linéaires, souvent plus arbustifs qu'arborés, ont été conservés ou plantés le long des routes principales ou autour des buttes occupées par les fermes. Le réseau de haies est donc très marginal sur la commune.

Quelques secteurs ont été plantés de peupliers. Ces plantations occupent une surface assez conséquente (37 hectares au Sud du territoire secteur de l'Herbage du Marais). Les peupleraies présentent généralement un intérêt biologique limité et sont souvent considérées comme des territoires de marais dégradés.

Près du bourg, les rares boisements présents se concentrent autour du château, (bosquet et réseau bocager relictuel). On relève également, au Sud-est du bourg, le long de la Divette, quelques alignements d'arbres âgés plus ou moins discontinus qui marquent la limite entre le coteau et les terres de marais.

Au sein du territoire communal, seul le secteur du Home-Varaville comprend réellement des formations boisées. Ces boisements sont liés aux jardins arborés des grandes demeures balnéaires et sont constitués de plantations de pin maritime, de peuplier blanc et d'essences ornementales.

Biodiversité

Les zones humides rétro littorales abritent des milieux précieux pour l'avifaune sédentaire et migratrice : sites de reproduction, haltes migratoires, zones de nourrissage et de reproduction. Elles abritent également de nombreuses autres espèces animales (insectes, batraciens...).

Les zones humides associées à la Dives et à la Divette sont reconnues pour leur grande valeur biologique et paysagère et font l'objet d'une inscription aux inventaires des ZNIEFF.

Les fleurs et espèces halophiles présentes sur les berges des canaux comptent quelques espèces rares : Flûteau, Fausse-Renoncule, Lentille gibbeuse, Spargulaire marginée.

La Dives et ses principaux affluents reçoivent des salmonidés migrateurs.

Le site est une zone de nidification pour un nombre important d'oiseaux (on note la présence de Canard colvert, Faucon hobereau, ou Bruant des roseaux, parmi les plus remarquables).

Inventaires ZNIEFF

Deux types d'inventaires sont en particulier réalisés :

- Les ZNIEFF de type 2 : distinguent des grands ensembles naturels riches et peu modifiés avec une fonctionnalité et des potentialités écologiques fortes

- Les ZNIEFF de type 1 : distinguent des espaces de superficie moindre mais bien délimités, contenant des habitats naturels ou des espèces animales ou végétales d'une grande valeur patrimoniale.

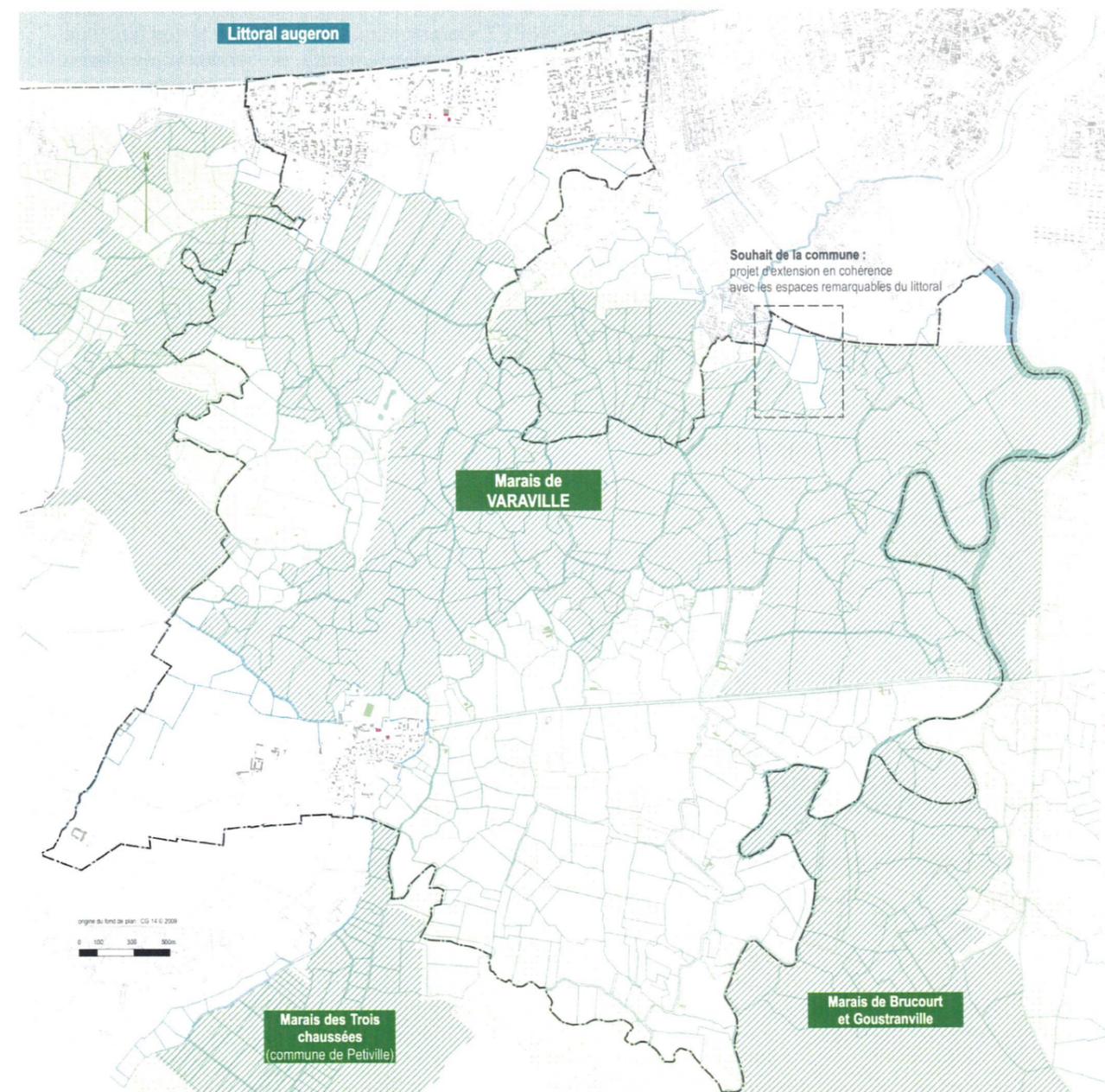
Sont répertoriés sur le territoire :

- Une ZNIEFF de type 2 N° 0071-0000 « Marais de la Dives et de ses affluents » qui correspond aux vastes zones prairiales et marécageuses associées au lit majeur de la Dives et de ses affluents. Cette plaine alluviale, autrefois soumise aux mouvements des marées, est aujourd'hui sillonnée de nombreux canaux permettant de gérer les niveaux d'eau. La majeure partie du marais reste inondable en période hivernale. Ces vastes territoires prairiaux plus ou moins humides accueillent une faune et une flore d'une grande richesse :

- intérêt floristique par la présence de nombreuses espèces rares ou protégées ;
- intérêt entomologique, notamment pour la richesse en odonates (libellules) ;
- intérêt piscicole (fleuve à salmonidés migrateurs) ;
- intérêt ornithologique pour l'hivernage et la reproduction de plusieurs espèces rares. Cet intérêt ornithologique semble toutefois limité par divers facteurs anthropiques (chasse, abaissement

PATRIMOINE NATUREL : les ZNIEFF

source : DREAL ©



important des niveaux d'eau en période nuptiale, etc.).

La ZNIEFF de type 2 constitue une entité cohérente de marais regroupant divers sites d'intérêt particuliers, répertoriés en ZNIEFF de type 1.

- La ZNIEFF de type 1 - N° 0071-0004 « Marais de Varaville » qui s'étend sur les milieux les plus intéressants de la basse vallée de la Dives. Cette ZNIEFF reprend la quasi-totalité des terres humides de la commune de Varaville. Il s'agit d'un secteur riche de prairies humides, de canaux et de mares artificielles (gabions). Le marais a subi de profondes transformations sur la plan hydraulique, mais il conserve une richesse faunistique et floristique importante.

- Deux autres ZNIEFF de type 1 viennent jouxter le territoire de Varaville, au Sud de la commune. Les ZNIEFF des « marais de Brucourt et Goustanville » et des « marais des Trois Chaussées » contribuent également à la grande richesse des abords de la Dives.

Côté mer, le littoral de Varaville figure également aux inventaires ZNIEFF en tant que :

- la ZNIEFF de type 2 - N° 0227-0000 « Littoral Augeron ». La zone naturelle d'intérêt se concentre sur le domaine public maritime (DPM) et concerne principalement l'hivernage et la migration des canards plongeurs et oiseaux pélagiques (oiseaux de haute mer).

Zones de protection communautaire

Cette frange littorale est intégrée au réseau européen Natura 2000, au regard des directives européennes « Oiseaux » et « Habitats » :

- Zone de Protection Spéciale (ZPS - FR 2512001) « Littoral Augeron » ;
- Proposition de Site d'Importance Communautaire (FR 2502021) « Baie de Seine orientale ».

A hauteur de Varaville, ces sites d'importance communautaire concernent exclusivement le domaine maritime.

Zones humides des marais de la Dives :

Les marais de la DIVES font partie de la basse vallée de la Dives. C'est un vaste ensemble de prairies plus ou moins humides, de peupleraies et de cultures, le tout drainé par de nombreux canaux et des mares.

Afin d'en assurer la protection et la mise en valeur, une étude écologique a été réalisée.

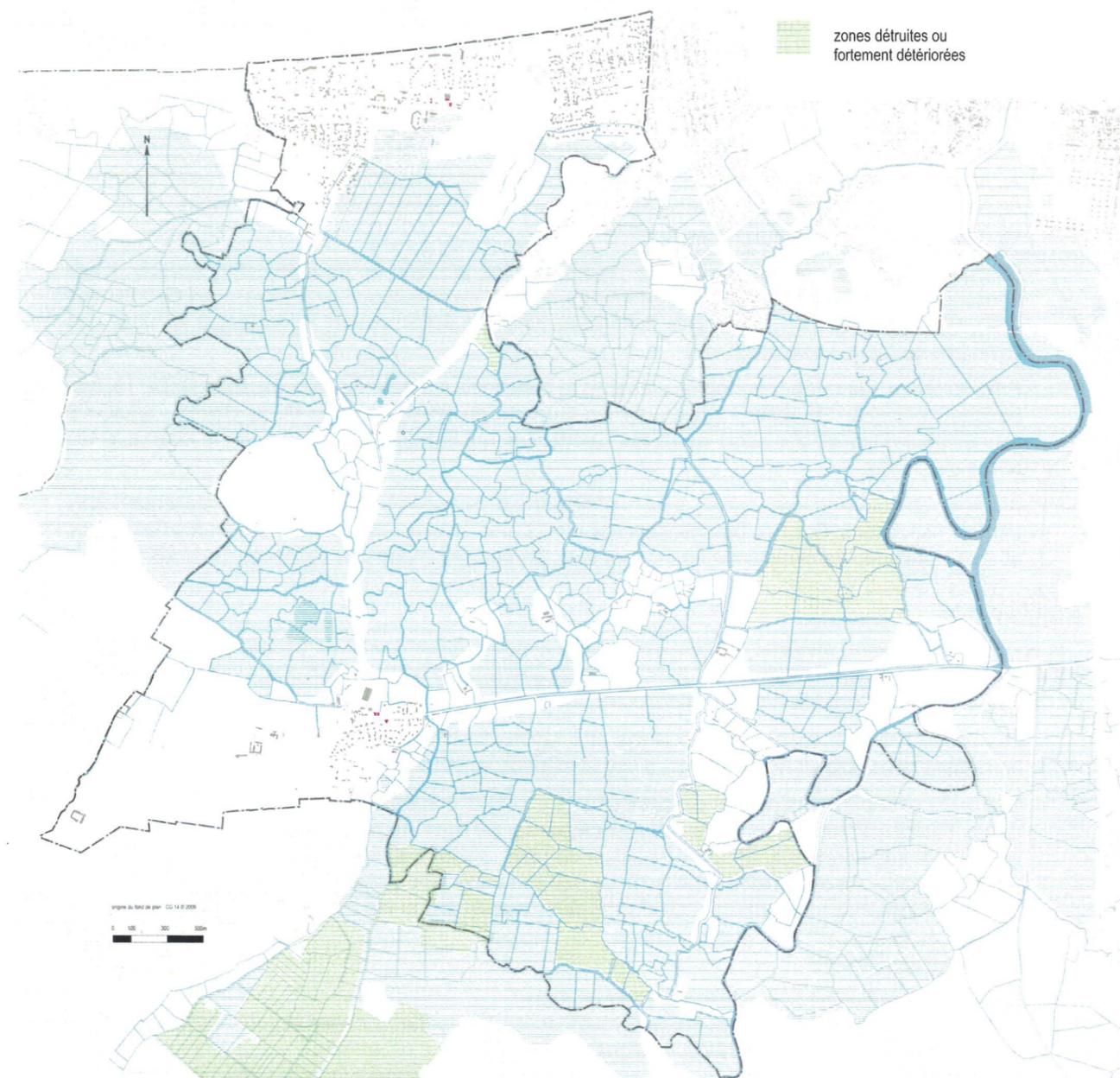
les ZONES HUMIDES

source : DREAL ©

État de la connaissance à novembre 2007

Prédisposition forte à faible

zones détruites ou fortement dégradées



Le cordon dunaire

Le littoral de la côte de nacre a subi, depuis la fin du XIX^{ème} siècle, le développement du tourisme balnéaire. De nombreuses villas ont été construites face à la mer, sur le cordon dunaire. Les jardins, accompagnant ces grandes demeures, ont été plantés de pin maritime ou semés en gazon. De nombreuses espèces ornementales fleurissent les jardins.

Le développement urbain sur le secteur du Home-Varaville a eu pour conséquence de faire disparaître la majeure partie des formations végétales caractéristiques de la dune. Les pelouses fixées du haut de cordon, habitats considérés comme prioritaires au niveau européen, ont notamment disparues sous les jardins et les plantations. Il ne subsiste aujourd'hui qu'une frange plus ou moins large de dune mobile à oyats, faisant front à la mer. Ce front de dune a cependant conservé une certaine continuité le long du littoral de Varaville. Seuls quelques jardins très entretenus, notamment ceux situés faces aux barres d'hôtel, ont complètement supprimé le cordon résiduel.

Le front dunaire est aujourd'hui protégé de l'urbanisation mais il peut subir, par endroits, une pression de piétinement qui tend à déchausser la végétation et à fragiliser la dune. Sur certains secteurs, des ganivelles (barrières en bois) ont été mises en place pour préserver la végétation et maintenir le sable.

La dune accueille de nombreuses espèces caractéristiques dont certaines sont rares. En pied de dune, l'élyme des sables, espèce protégée au niveau national, présente de très belles populations sur Varaville. La pelouse fixée du haut de dune a, quant à elle, pratiquement disparue.



Elyme des sables

On retrouve cependant quelques lambeaux de cet habitat relictuel sur les marges des jardins et localement sur les banquettes herbeuses de bord de routes accédant à la plage.

Le long du littoral du Home-Varaville, seul le secteur du golf a partiellement conservé une zonation typique de l'ourlet dunaire d'origine, avec présence de dune blanche (à oyat) en front de mer, de pelouses fixées résiduelles (pelouses rases) en sommet de cordon et d'ourlets à argousiers (fourrés dunaires) sur les secteurs plus abrités ou non entretenus.

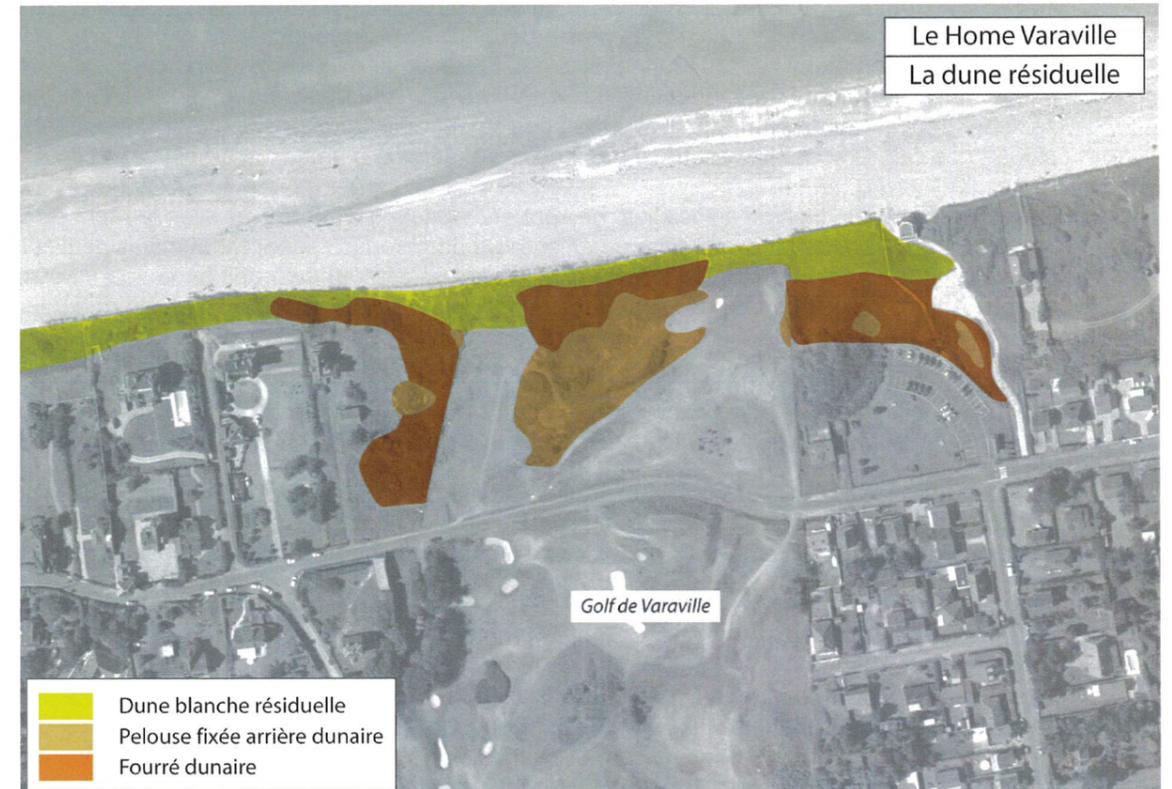
Si la pression d'entretien des zones de jeu est trop importante pour conserver réellement des formations végétales typiques de la dune, les abords des roughs peuvent rester intéressants d'un point de vue floristique (présence d'ononis rampant, de thym serpolet, d'orchis pyramidal, etc.).



Dune résiduelle

La préservation des habitats de dune doit constituer une priorité le long de ce littoral fortement urbanisé :

- préservation de la faune et de la flore inféodée à ces habitats ;
- rôle de protection de la dune contre les tempêtes et les attaques de la mer ;
- intérêt paysager.



- Dune blanche résiduelle
- Pelouse fixée arrière dunaire
- Fourré dunaire



- Dune résiduelle
- Ensemble de parcs boisés
- Prairie isolée
- Mare
- Secteur avec arbres tortueux ou âgés

Les jardins arborés du Home-Varaville

Autour des grandes demeures balnéaires, la dune a largement été plantée de pin maritime et d'autres essences ornementales, formant des jardins arborés d'intérêt paysager.

Suivant l'entretien mené par les propriétaires, les boisements peuvent prendre localement un aspect assez sauvage, rappelant les formations boisées dunaires (sous-bois à arum, iris fétide et lierre). Ces secteurs peuvent alors être rattachés à des boisements mixtes d'arrière dune. Cependant, dans la plupart des cas, le sous-bois est très entretenu et se rattache à un gazon urbain sous couvert arboré lâche.

Ces zones boisées, bien qu'artificielles, ne sont pas dénuées d'intérêt car elles forment un véritable « poumon vert », au cœur d'une zone urbanisée. De nombreuses espèces animales peuvent trouver ici des secteurs arborés qui restent rares ailleurs, notamment au sein des territoires « ouverts » de marais. A titre d'exemple, une densité assez importante de chauves-souris, chassant sur le secteur Ouest du Home-Varaville, a été notée lors de prospections menées en mai 2010. La présence d'arbres âgés plus ou moins tortueux constitue également un facteur d'intérêt biologique local.

Ce secteur constitue en outre, une zone refuge non négligeable pour les oiseaux forestiers (pics, pouillots, fauvelles, etc.) et, dans une moindre mesure, pour certains oiseaux du bord de mer (goélands notamment).

Les jardins publics, bien que formés principalement de gazons urbains et d'arbres espacés, participent également au maintien de « noyaux de biodiversité » au cœur de l'urbanisation balnéaire.

Le marais

Sur la commune de Varaville, le marais occupe la majeure partie du territoire. Ce dernier est constitué de grandes parcelles prairiales plus ou moins humides, ceinturées de canaux. De nombreuses mares à gabion ont été creusées pour pratiquer la chasse aux oiseaux d'eau. Ces dépressions attirent de nombreuses espèces animales (notamment oiseaux) et favorisent le développement de diverses espèces végétales des rives dont certaines sont rares et protégées.

La majeure partie des espèces végétales d'intérêt patrimonial recensées sur les marais de Varaville est d'ailleurs liée aux canaux et mares à gabion. Plusieurs espèces bénéficient d'un statut de protection régional (cératophylle submergé, myriophylle verticillé).

L'intérêt ornithologique est également important par la présence d'oiseaux nicheurs liés aux zones humides comme le vanneau huppé, le bruant des roseaux, les rousserolles effarvate et verderolle, ainsi que la cigogne blanche, espèce emblématique de la protection des marais de Varaville. D'autres oiseaux assez rares profitent également de ces territoires « ouverts » pour se reproduire, comme la pie-grièche écorcheur, la bergeronnette flavéole ou le tarier des prés.

L'activité pastorale (élevage bovin) occupe une place prépondérante dans la gestion des zones humides de marais. L'entretien des prairies par le pâturage et la fauche constitue notamment un facteur clé pour le maintien d'habitats prairiaux favorables à la faune et à la flore du marais. L'entretien des mares à gabions participe également à la richesse de cette vaste zone humide.

Au sein du marais, le bâti reste dispersé. Quelques fermes se sont installées sur les buttes qui émergent des terres basses. Les rares haies présentes sur le marais tendent à se concentrer autour de ces secteurs bâtis et le long des chemins.



Prairies de marais

Le coteau de l'arrière pays

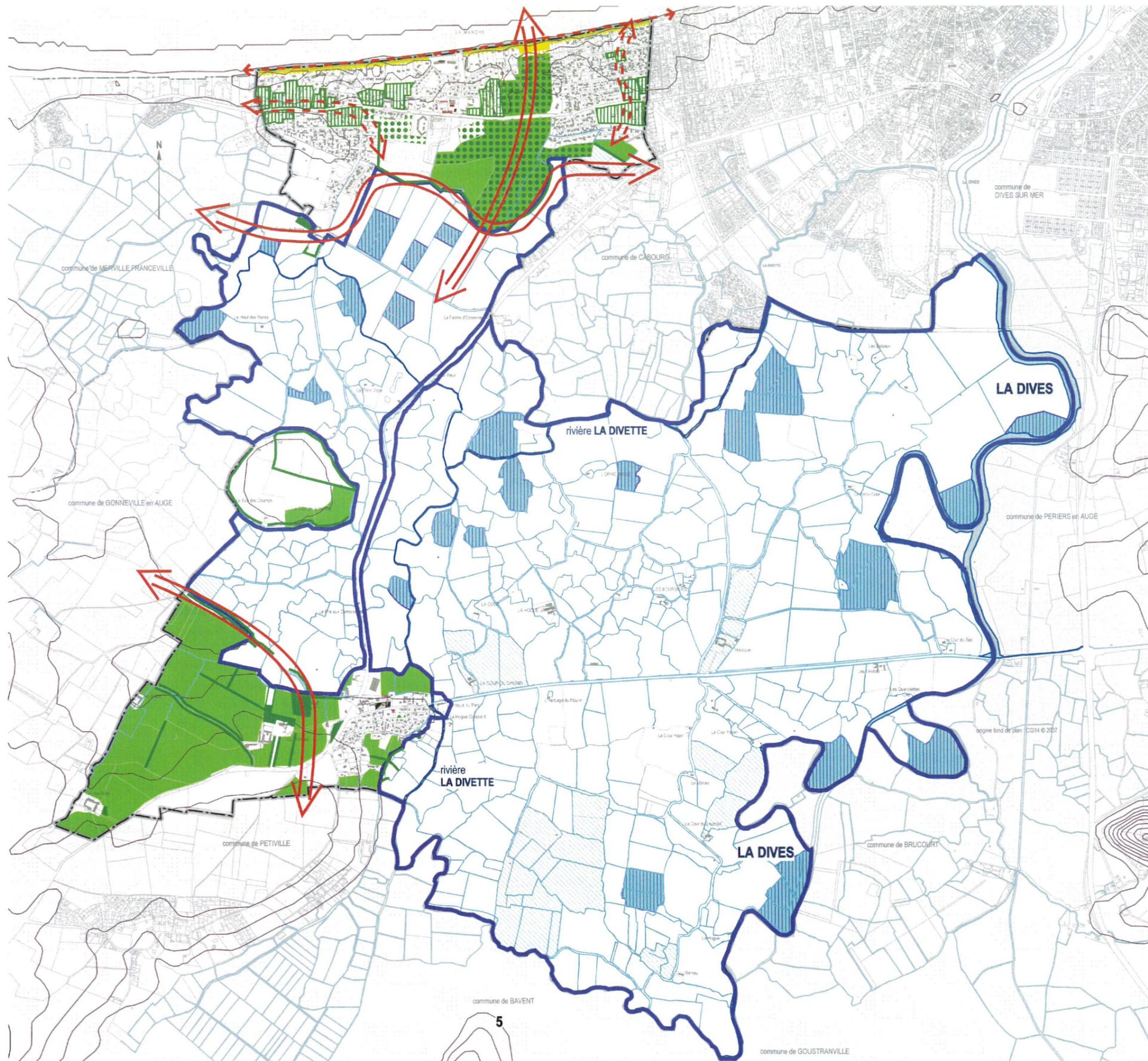
Le bourg de Varaville s'est développé face au marais, en pied du coteau. Ce secteur correspond à des terres saines et profondes, favorables à l'agriculture. Quelques labours marquent le coteau mais les prairies restent dominantes, notamment en raison du développement de l'activité équestre (maintien de prés pour les chevaux).

A l'image du reste du territoire communal, les formations boisées restent rares et localisées. Seul un petit bosquet a été conservé à proximité du château de Varaville, ainsi que quelques haies le long des routes.

Ceinturant le bourg, une douve marque la limite entre les terres saines et le marais. Cette dernière est localement accompagnée de vieux frênes têtards intéressants pour de nombreuses espèces animales (insectes notamment).



Frêne têtard

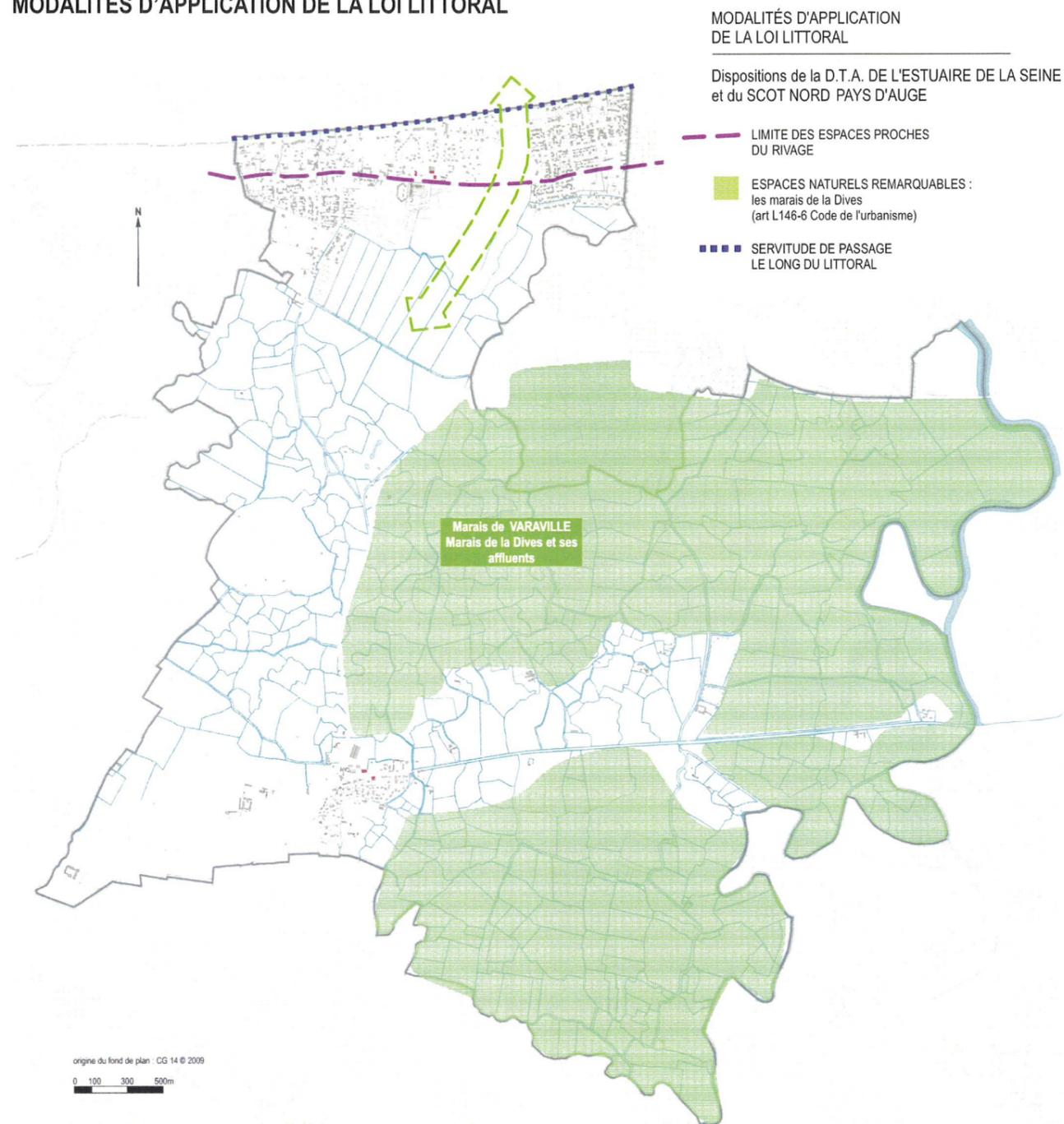


Synthèse des milieux naturels et semi-naturels de Varaville

-  Terres de marais
-  Secteurs de gabions et plans d'eau
-  Marais dégradés ou perturbés
-  Dunes résiduelles
-  Dunes anthropisées (jardins, golf)
-  Parcs et jardins arborés
-  Espaces verts "urbains" (y compris golf)
-  Prairies
-  Haies et bois résiduels
-  Corridors biologiques
-  Corridors discontinus



MODALITÉS D'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL



Littoral

Les principes de la Loi Littoral :

La Loi du 6 janvier 1986 dite « Loi Littoral » vise à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. Les principes suivants s'appliquent à l'urbanisation :

- Les coupures d'urbanisation entre les parties urbanisées doivent être maintenues,
- Les espaces remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel doivent être préservés.
- Les espaces boisés significatifs devront être classés,
- Dans une bande de 100m comptée à partir de la limite haute du rivage, en dehors des espaces urbanisés, toute nouvelle construction est interdite, sauf pour les installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- Le développement de l'urbanisation ne peut se faire qu'en continuité des agglomérations existantes ou en hameaux intégrés à l'environnement ; dans les espaces proches du rivage, seule une urbanisation limitée est autorisée.
- Une servitude de passage des piétons sur le littoral est instituée.

L'application de la Loi Littoral

Les modalités de son application sont, à l'échelle régionale, précisées par la D.T.A. DE L'ESTUAIRE DE LA SEINE et reprises par le S.Co.T. DU Nord PAYS D'AUGE.

Sont définis, en ce qui concerne VARAVILLE :

- Coupure d'urbanisation : Aucune n'est définie par la DTA. On notera cependant, l'intérêt à l'échelle communale, de préserver la coulée verte formée par le Golf, qui met en lien par le cordon dunaire, l'estran et le marais.
- Délimitation et protection des espaces remarquables : le marais de Cabourg-Varaville est repéré en espace remarquable.
- Protection des boisements : La commune ne compte pas de forêts, mais un ensemble de parcs boisés, dont la continuité et la préservation à long terme mérite d'être organisée.
Nota : on ne prend pas en compte les quelques peupleraies présentes dans le marais.
- Secteurs inconstructibles dans la Bande des 100m : aucun
- Espaces proches du rivage : ils sont délimités par la route Littoral (RD514) (DTA page 92) « Sur le littoral de la Côte de Nacre et à l'Ouest de la Côte Fleurie où l'urbanisation est quasi-continue le long de la côte et où le relief est plat, la délimitation des espaces proches du rivage se fonde davantage sur les relations visuelles et de proximité que sur de simples critères de distance. En outre, dans ces espaces, la route qui longe le littoral et qui supporte une importante circulation constitue un obstacle important dans les relations de proximité avec le rivage de la mer. »
Les conditions de l'extension limitée de l'urbanisation :
 - Dans les « espaces sensibles » sont ainsi désignés (DTA page 93), « les fronts de mer issus des XIXème et début XXème siècle où le caractère patrimonial des constructions et de l'urbanisation nécessite que leurs grandes caractéristiques soient préservées » Est ainsi prescrit le maintien en espaces libres, des retraits existant en front de mer (ce qui n'exclut pas leur aménagement pour l'accueil et la fréquentation du public).
 - Dans les « espaces à enjeux » : sont ainsi désignés (DTA page 93), les espaces restant disponibles au sein de la zone urbanisée (DTA page 94) « Dans les espaces déjà urbanisés de ces villes ou villages et en continuité immédiate de leur tissu urbain, des opérations de restructuration, de réhabilitation, de rénovation urbaine ainsi que d'extension doivent permettre d'assurer le renouvellement urbain, la diversité de l'habitat, ainsi que la limitation des déplacements en urbanisant de préférence les espaces les mieux desservis. »
- Servitude de passage des piétons sur le Littoral : elle est assurée en pied de dune.

3.4 RISQUES NATURELS

VARAVILLE dispose d'un « dossier communal synthétique des risques majeurs » depuis octobre 2002.

Variation du trait de côte

Le cordon dunaire a été formé par l'accumulation de sable par les vents et par les courants marins en provenance du Nord-Ouest ; il est récent (à l'échelle de ses phénomènes) et connaît des variations. Il peut être soumis à des engraisements par dépôts ou au contraire à des reculs par assauts de la mer (comme lors de la tempête du janvier 2007). La présence d'un important courant d'Ouest en Est favorise les déplacements de matériaux.

Pour mieux comprendre ces phénomènes, le Conseil Général a commandé au GRESARC, une étude sur l'évolution du trait de côte en Basse-Normandie et depuis 1995, ainsi que le suivi de l'évolution du littoral du département du Calvados couvre l'ensemble des côtes sableuses de la baie des Veys à l'embouchure de la seine. Ce suivi repose sur un réseau de repères balisant 35 stations de mesures : Ce réseau permet de mesurer l'évolution altimétrique des plages et l'évolution planimétrique du trait de côte.

Il est ainsi indiqué :

Station 28 : Située à 250 m à l'Ouest de l'accès principal à la mer du lieu-dit «les Dunes».
« L'évolution mise en évidence depuis le début des suivis est favorable à une accréation de la dune. Les habitations construites en sommet de dune ne sont pas menacées à court terme. »
« La haute plage reste altimétriquement élevée et la végétation tend à se développer. Cependant, des phases de recul ont été observées ponctuellement lors des tempêtes hivernales. »

Station 29 : située à l'Ouest de l'accès à la plage du lieu-dit «le Home»
« L'important engraissement du haut de plage limite le risque d'érosion de la dune à court terme. » ; « La formation d'une microfalaise d'érosion est possible en période de tempête mais, historiquement, la tendance d'évolution du trait de côte au droit de ce profil est à l'accréation. »

Station 30 : Située à environ 450 m à l'Ouest de l'accès à la plage du lieu-dit «les Panoramas», au droit d'un cordon dunaire.
« Un maintien de la tendance à l'accréation est probable compte tenu de l'évolution observée depuis le début des suivis en novembre 1995. L'évolution de la dune reste cependant à surveiller. » ; « Les évolutions de la dune et du trait de côte sont à surveiller attentivement, malgré la tendance globale à l'avancée depuis le début des suivis. »

Les relevés permettent ainsi de constater l'absence de danger à court terme pour les constructions présentes sur le cordon dunaire, du fait d'une stabilité (relative) du trait de côte sur les deux dernières stations et d'un léger recul sur la première, ainsi qu'une tendance générale à l'engraissement de la dune qui la protège de l'érosion.

Tempêtes - submersion marine

Par nature, le littoral est soumis aux assauts de la mer et aux risques de tempête. Elles peuvent exceptionnellement conduire à des sinistres sur les ouvrages où les bâtiments qui s'y trouvent, du fait de la violence des vents.

Du fait de la configuration du cordon dunaire, Varaville est protégé du risque de submersion par la mer, mais pas par retour des eaux depuis le marais.

Pour autant, les tempêtes de 2008 et de 2010 ayant eu des conséquences importantes en terme de zones inondées et de dégâts matériels, les services de l'État ont mis en place un atlas qui cartographie les Zones situées sous le Niveau de Marin (ZNM) d'une marée de récurrence centennale ainsi que celles situées 100m derrière un cordon dunaire jouant un rôle de protection contre les submersions. Celui-ci définit une côte de référence du niveau marin centennial : elle est établie de 4,55m NGF pour Varaville, qui permet de cartographier trois zones :

- les zones vertes situées moins d'un mètre au-dessus de la côte,
- les zones bleues situées moins d'un mètre au-dessous de la côte,
- les zones bleues marines situées plus d'un mètre au-dessous de la côte.

ENJEUX :

Dans l'attente d'un Plan de Prévention des Risques de Submersion, aujourd'hui prescrit sur le secteur de Cabourg-Varaville, l'atlas servira de référence pour la détermination des zones de risques et des interdictions de construire et d'urbaniser afférentes.

Inondations

L'essentiel du territoire communal est inondable, par la Dives et ses affluents et leurs débordements dans les marais.

Les inondations les plus importantes ont lieu quand les crues de la Dives, liées aux fortes pluies sur son bassin versant, se conjuguent à de fortes marées (qui empêchent pendant quelques heures la vidange dans la mer), envahissant le marais.

Ces inondations ne se caractérisent ni pas d'importantes hauteur d'eaux dans le marais, ni par des crues éclair : du fait de la superficie du marais et de sa topographie, les eaux montent (et descendent) lentement.

Zones inondables repérées

Les zones inondables sont cartographiées dans l'atlas de la DREAL sur des plans dont la précision est adaptée à l'échelle 1/25000ème. Elles sont établies en considérant les risques en l'absence de digues. Elles peuvent méconnaître les évolutions récentes des niveaux de sol dans les zones urbanisées.

Pour l'établissement d'une réglementation adaptée au 1/5000ème, il importe de prendre en compte les limites d'interprétation rappelées dans la notice qui accompagne les cartes de l'atlas des zones inondables : « Ses précisions planimétrique et altimétrique sont bonnes mais ne permettent en aucun cas d'appréhender le risque à l'échelle de la parcelle. En effet, si un objet isolé est précisément positionné, le bâti est souvent décalé pour que des objets prioritaires (les routes par exemple) soient mieux représentés. Une précision absolue atteignant 20 m en planimétrie est plutôt la règle que l'exception (cela ne représente cependant que 0,8 mm à l'échelle de la carte). »

Elles intègrent l'essentiel des constructions situées au sein des zones humides, les franges Sud des zones urbanisées du Home, mais aucune construction au bourg.

Si le chemin de l'anguille peut être inondé, de même que la VC3 peut être coupé en amont de la Ferme du Home, les RD513 et RD27, en digue, ne le sont pas.

Mesures de protection :

Pour prendre en compte ce risque au Home, il est prescrit d'établir le plancher des nouvelles constructions au dessus de 3,90m NGF, sachant que le niveau de risque se situe à environ 3,30m /3,40m. Cette préconisation, à savoir des cotes de plancher à 50 cm au-dessus des eaux de la crue de référence, se réfèrent à celle souvent demandée dans les prescriptions des Plans de Prévention de Risques d'inondation.

La protection des zones urbanisées de Varaville et Cabourg est aujourd'hui assurée par des digues :

- sur Cabourg et en amont dans les marais, Les premières sont de larges levées de terre (de 25 à 40m) ; les secondes sont moins imposantes, mais certaines mériteraient des travaux de confortement. En effet une étude menée sur Cabourg par le bureau d'étude SOGREAH en 2006, notait :
Par contre, les digues à l'amont de Cabourg (aval RD27) sont submersibles en cas de crue de débit de pointe centennial, quelles que soient les conditions de marée, il est alors très important de les conforter afin d'éviter toute rupture de celles-ci au cours de la crue qui pourrait aggraver les inondations. Les digues au niveau du pont de la RD400a (amont et aval) ne sont submersibles que lors de la conjugaison du débit centennial et de la marée haute de vives eaux exceptionnelle mais il est préférable de les conforter également.
Et en effet, lors de la tempête Xynthia de fin février 2010, les digues en aval de la RD400a ont été débordées.
- Par des ouvrages à marée : l'un en aval du Grand Canal, l'autre en aval de la Divette, seul exutoire du marais qui permet de réguler son niveau.

Le marais, ses digues et son réseau de canaux sont gérés et entretenus par le SYNDICAT DU MARAIS DE LA DIVETTE qui fédèrent les propriétaires des huit communes qu'il couvre pour qu'ils contribuent aux dépenses au prorata de la taille de leur propriété. Le syndicat fixe les règles à respecter aux abords des canaux ainsi que celles nécessaires à leur entretien : recul par rapport aux berges, maintien du passage hors clôtures et plantations, etc.

ENJEUX :

Le tracé de la zone inondable reporté sur le Règlement graphique prend en compte l'évolution récente de l'urbanisation et la connaissance de terrain des élus.

RISQUES NATURELS : les ZONES INONDABLES

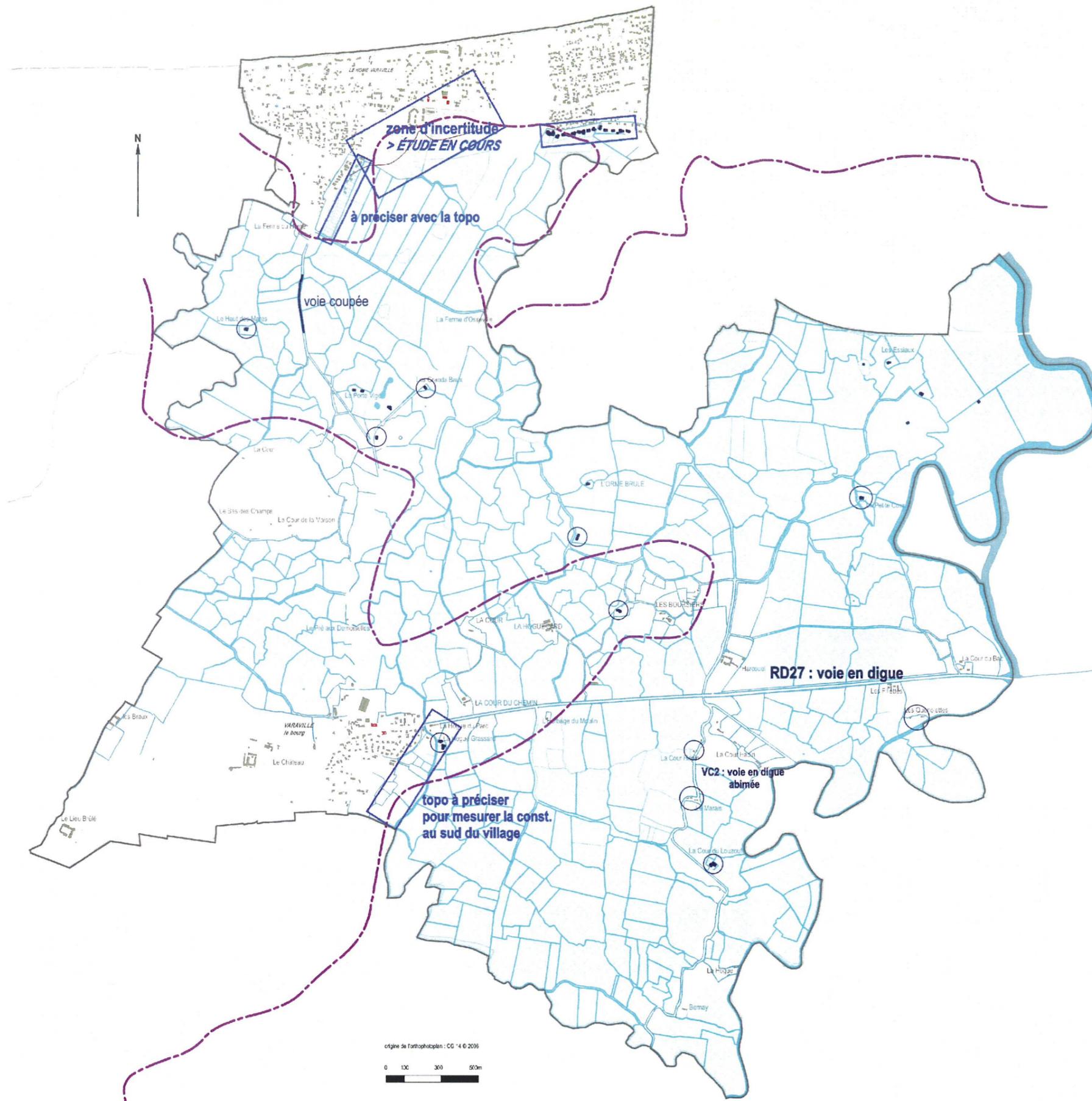
Limite des zones inondées telle qu'elle est mentionnée sur la carte réalisée par les Alliés en préparation au Débarquement de 1944, alors que les Allemands avaient inondé le marais

ZONE INONDABLE
source : DIREN ©

ZONE ALLUVIALE À RISQUE MAL IDENTIFIÉ
source : DIREN ©



la Dives et ses affluents



Ruissellements et présence d'eau à faible profondeur (voir carte ci-après)

Hors les collines à l'Ouest et le cordon dunaire au Nord, la nature globalement hydromorphe des sols communaux et la quasi absence de relief favorisent la rétention des eaux en surface, ce qui nécessite :

- la réalisation de réseaux de drainage et d'ouvrages de stockage pour assainir les sols et limiter les risques de sinistres sur les urbanisations ou constructions riveraines des marais en cas de fortes pluies ;
- des mesures adaptées à la gestion des eaux pluviales dans les secteurs urbanisés ;
- des techniques spécifiques pour la réalisation des infrastructures et ouvrages enterrés, dont les fondations, pour les constructions.

Retrait /gonflement des sols argileux (voir carte ci-après)

Dans les sols argileux, la variation de la teneur en eau (période de sécheresse) entraîne des variations dimensionnelles qui peuvent avoir des conséquences dommageables sur les constructions et infrastructures qui n'ont pas été adaptées à cet effet.

Sur la commune, le BRGM identifie deux secteurs d'aléa :

- l'un « faible », correspond aux sols argileux et humides qui couvrent l'essentiel de la commune (hors cordon dunaire) ,
- le second « moyen » prend en compte la géologie des versants de la colline qui au Sud-Ouest accueille le bourg.

ENJEUX :

Ce risque justifie la vigilance des constructeurs, afin qu'ils adaptent les équipements et constructions qu'ils projettent à la nature des sols, en procédant préalablement aux choix techniques à une reconnaissance géotechnique de la parcelle, pour déterminer les fondations et mesures techniques appropriés.

Risque sismique

La Commune est recensée comme faisant partie des communes du département soumises aux risques sismiques qualifiés de « très faible » (zone 1). Ce classement soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III (établissements scolaires, recevant du public, etc.) et IV (établissements de santé, de sécurité civile, etc.) aux règles de constructions parasismiques.

Ces règles sont codifiées dans le code de l'environnement.

3.5 AUTRES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

Risques industriels

Aucun site repéré.

Risques liés aux infrastructures de transports d'énergies

Gaz

La canalisation de gaz haute pression de diamètre 400 : GONNEVILLE-EN-AUGE – VARAVILLE traverse la commune.

Afin de prendre en compte les risques liés au passage de cette infrastructure, un plan des zones de risques a été établi par la DREAL : il précise les risques liés à l'infrastructure en fonction de la proximité de la canalisation.

Hydrocarbure

Le pipe-line Port Jérôme / Caen traverse la commune.

Électricité

Le territoire communal n'est traversé par aucune ligne électrique haute tension.
Liaison Hertzienne : Aucune

Pollution des eaux

Plusieurs points méritent une vigilance particulière :

- **Pollution par les nitrates** : la commune est comprise dans une «zone vulnérable» au titre de la directive nitrates (c'est à dire une zone dans laquelle les eaux ont une teneur en nitrates approchant ou dépassant le seuil de 50 mg/L et/ou ont tendance à s'eutrophiser). Aussi, dans ces zones, des programmes d'action s'appliquent à tous les agriculteurs. Ils reposent sur 2 mesures principales :
 - respect de l'équilibre entre les besoins des cultures, les apports en fertilisants azotés et les fournitures des sols, afin de limiter la fuite des excédents d'azote vers les eaux souterraines et les eaux de surface ;
 - établissement d'un plan de fertilisation et enregistrement des apports effectués.
- **Pollution par les eaux résiduaires urbaines (eaux usées /eaux pluviales)** : la commune est comprise dans une «zone sensible». Ce qui suppose une vigilance particulière quant au fonctionnement des dispositifs d'assainissement des eaux pluviales et usées.
- **Pollutions industrielles** : elles sont surveillées au travers de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

ENJEUX :

Vu la sensibilité écologique du milieu collecteur : le marais, une vigilance particulière est nécessaire lors des nouvelles urbanisations afin d'assurer la réalisation de réseaux de collecte et de traitement avant rejet dans le milieu qui soient efficaces.

Risques et nuisances liées aux infrastructures routières

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans la traversée du territoire communal, sont classées au titre de la protection contre le bruit :

- RD514 : en infrastructure de catégorie 3 ou 4 (arrêté préfectoral du 15/12/1999) ;
- RD513 : en infrastructure de catégorie 3 ou 4 (arrêté préfectoral du 15/12/1999) ;
- RD 27 : en infrastructure de catégorie 3 ou 4 (arrêté préfectoral du 23 /10/2001) ;
- RD400a : en infrastructure de catégorie 3 (arrêté préfectoral du 23 /10/2001)

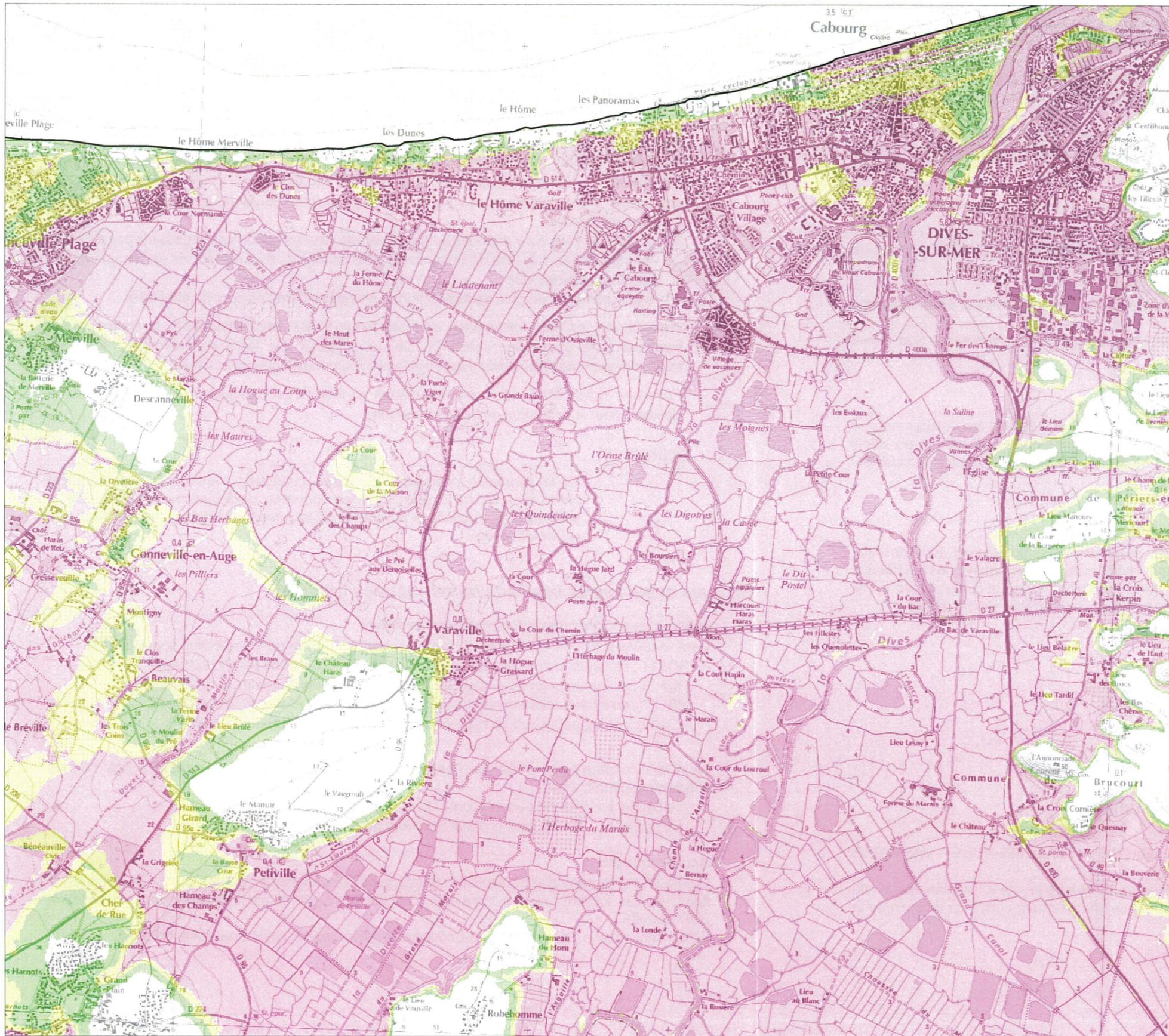
Ainsi, les constructions comprises dans les bandes suivantes, sont soumises à des normes d'isolement phonique :

- catégorie 3 : 100m de part et d'autre du bord de la chaussée ;
- catégorie 4 : 30m de part et d'autre du bord de la chaussée.

Accidentologie

Les relevés d'accidentalité transmis par l'État, montre la dangerosité de la RD513 : on y relève les deux tiers des accidents survenus dans la commune et en particulier trois accidents mortels en 2004, 2007 et 2009.

En conséquence le Conseil Général a coupé une grande partie des arbres qui la bordaient en 2010.



Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux

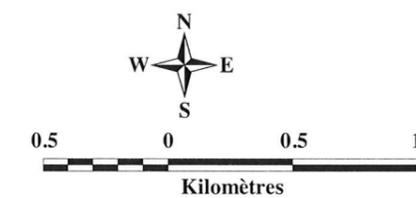
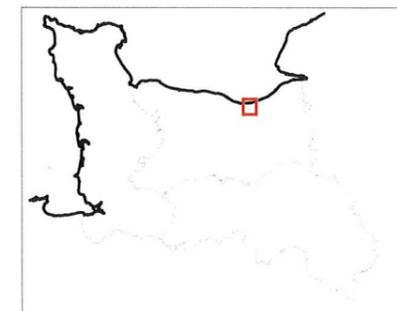
Etat des connaissances : août 2012

Profondeur de l'eau et nature du risque

- Débordements de nappe observés
- 0 à 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols
- de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols
- 2.5 m à 5 m : risque pour les infrastructures profondes
- >5 m : pas de risque a priori

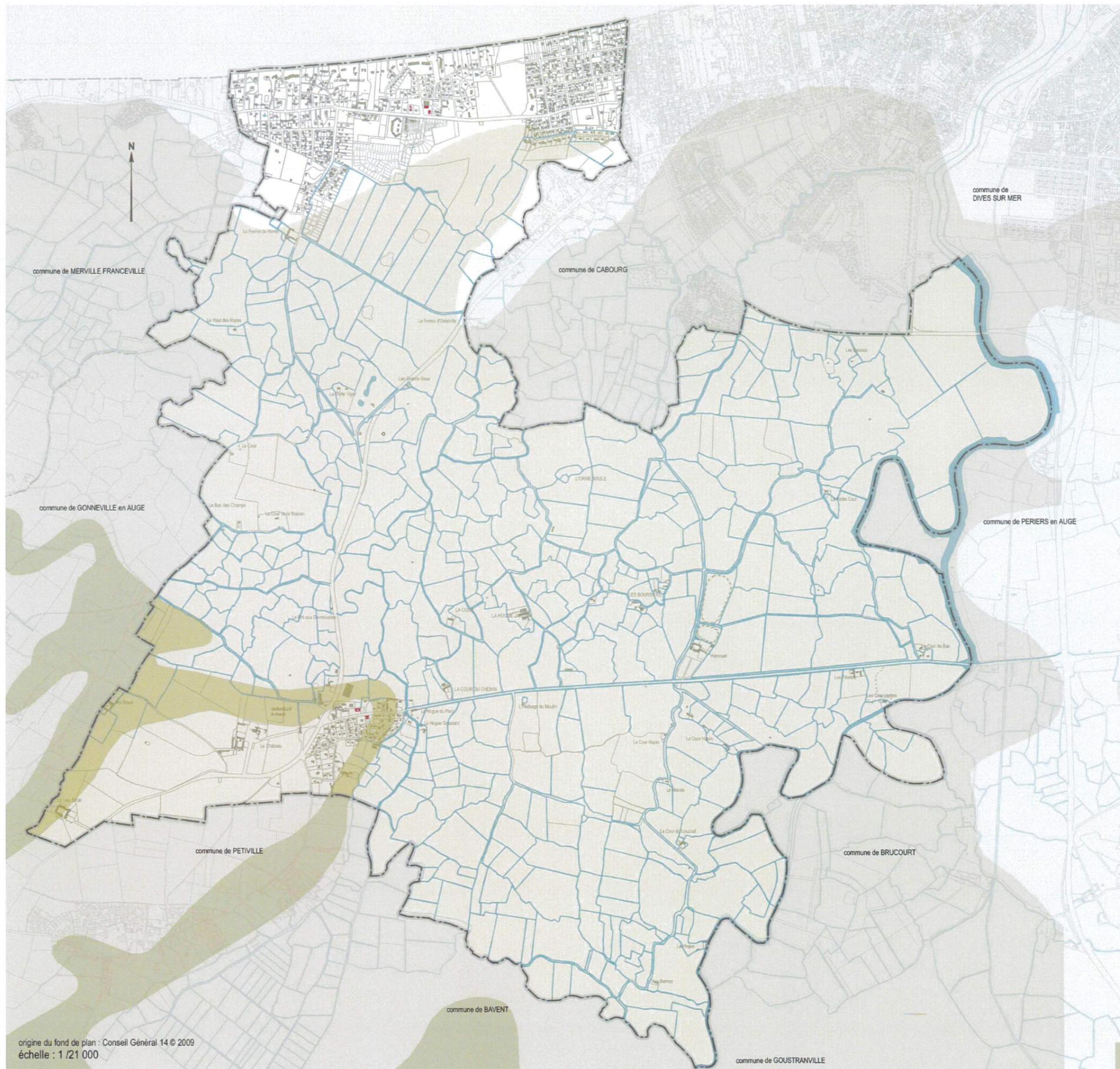
Varaville

14724



Sources
© DREAL Basse-Normandie
© IGN Protocole du 24/10/2011

RISQUES NATURELS : Sols argileux



extrait de la carte de
l'Aléa retrait gonflement des argiles
État de la connaissance à mars 2011 *source : BRGM ©*

-  Aléa moyen
-  Aléa faible

origine du fond de plan : Conseil Général 14 © 2009
échelle : 1 / 21 000



4 AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE

4.1 STRUCTURE DE L'URBANISATION ET PAYSAGES URBAINS

Évolution de l'urbanisation

Avant le développement balnéaire de la fin du XIX^{ème} siècle, Varaville était une commune rurale dont l'économie était tournée vers l'agriculture et la pêche à pied avec un village établi en bordure des marais.

Au début du XX^{ème} siècle, l'urbanisation se développera le long du littoral, au Home, suivant la construction de la cité balnéaire de Cabourg (construite dans les années 1870 et dont l'attractivité fut renforcée par l'arrivée du chemin de fer en 1884). Quelques grandes villas seront implantées sur la dune au milieu de parcs au Nord de la route de côte. S'y ajouteront une chapelle et des lotissements de plus petites maisons (au Sud-Ouest du Home ou au Nord-Est).

Un nouveau développement résidentiel sera mis en oeuvre à partir des années 70, mais il restera limité comparé à ce que l'on observera sur Cabourg : Varaville n'a reçu que peu d'opérations de logements collectifs (deux résidences en bord de mer).

ÉVOLUTION RÉCENTE :

Le lotissement communal, en deux tranches «le grand large» destiné à l'accueil de familles a vu le jour ; les derniers logements sociaux se terminent.

Au milieu des années 2000, à l'occasion de l'embellie immobilière, un projet de 125 logements est autorisé, au Sud de la mairie, en bordure du golf. Du fait de nombreux aléas juridiques, il peine à voir le jour. Début 2012, seuls 13 logements individuels sont construits et 9 sont en cours de construction, pour autant l'ensemble du terrain a été viabilisé.

Un second projet, à l'Est de la mairie, a lui aussi fait l'objet de recours mais vient d'être autorisé par le juge. Il comprendra 14 appartements et trois villas, ainsi que des locaux (de 110m²) réservés à la police municipale et au fonctionnement collectif.

Ce sont ainsi un peu plus d'une centaine de logements qui sont autorisés dans le centre du Home et pourraient voir le jour entre 2012 et 2015.

Typologie des constructions

La commune se caractérise par un tissu urbain de faible densité, constitué essentiellement de maisons individuelles, implantées au sein d'une importante végétation. Ces constructions relèvent de différentes typologies architecturales. On distinguera :

Les constructions anciennes antérieures au développement balnéaire

Elles témoignent d'une riche architecture rurale en bordure du marais.

→ voir chapitre Patrimoine

ENJEUX :

- Protection et remise en valeur des quelques constructions remarquables qui manquent d'entretien : Ferme du Home, Ferme Lavieç ;

Les villas de style balnéaire

Elles sont reconnaissables à la fantaisie architecturale caractéristique du début du XX^{ème} siècle. Elles sont établies sur la dune et entre le littoral et la route de côte, au sein de vastes propriétés qui comprennent une prairie sur le haut de la dune et des parcs dans la partie arrière dunaire. Ces parcs, plus ou moins entretenus ont été protégés ses dernières décennies, par une inscription en « espaces boisés classés » dans le POS. On compte de plus un lotissement de ces grandes villas au Sud de la route de Côte.

ENJEUX :

- Adaptation du classement des Espaces Boisés Classés (EBC), à la réalité des boisements et à la préservation de leur continuité dans un contexte où l'on souhaite favoriser leur bon entretien ;
- Préservation de l'identité architecturale des villas, lors de leurs extensions ou rénovations, tout en permettant leur adaptation au contexte actuel ;

Les bâtiments de la Reconstruction

La commune sera fortement touchée par les bombardements de la Libération. Ainsi, on observe des constructions à l'architecture caractéristique de l'après guerre dans le bourg : église, ancien hôtel, commerce, villas,...

Elles sont reconnaissables à la régularité de leur dessin et aux moellons de pierre de Caen de leur maçonnerie ; leurs ouvertures sont plus larges et plus grandes que celles des constructions anciennes ; les huisseries et menuiseries sont blanches à l'origine ; les toitures sont couvertes de tuiles et présentent des pans à 45° et des lucarnes dites « chiens assis ».



ENJEUX :

Reconnaissance de l'intérêt de ce patrimoine et préservation de sa cohérence architecturale

Les lotissements balnéaire d'avant guerre

Ils se caractérisent par un parcellaire étroit dans lequel sont implantés des pavillons (aux typologies architecturales très variées). Leur densité est supérieure à celles des quartiers réalisés ces dernières décennies : entre 15 et 20 logements par hectare suivant les îlots. Pour autant ils présentent un paysage verdoyant et des rues au profil caractéristique des quartiers touristiques de bord de mer : pas de trottoir, mais des bas-côtés enherbés et parfois planté d'arbres d'alignement (qui sont envahis par les voitures lors de la saison estivale).

Certains d'entre eux (les Panoramas) sont toujours gérés par une association syndicale.

ENJEUX :

Encadrement des changements de destination et de la densification du fait du type de parcellaire (gestion des mitoyennetés et des cœurs d'îlots).

Les constructions pavillonnaires de ces quatre dernières décennies

Ils sont reconnaissables à leur parcellaire plus large que celui des précédents, où les constructions sont implantées au milieu de la propriété. Les voies ne sont plus orthogonales, ce qui multiplie les orientations sur les parcelles (et les vues biaisées sur les fonds voisins). Leur densité est plus basse : d'ordre d'une dizaine de logements à l'hectares.

Ils présentent autant de variété architecturale que les précédents (comme en témoignent les lisières d'urbanisation), mais moins d'unité paysagère sur les espaces communs.

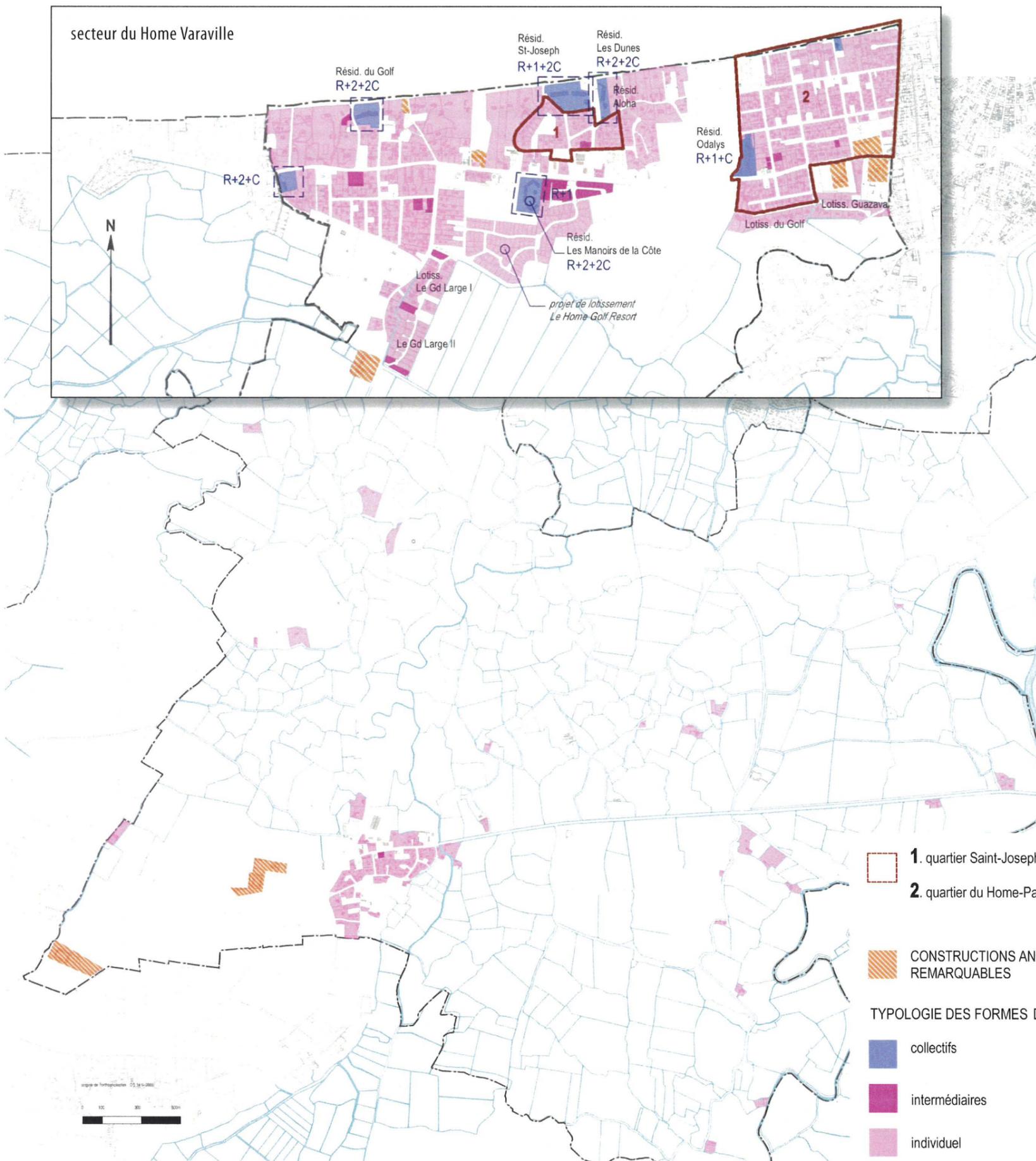
Ils forment un urbanisme où les différentes opérations se juxtaposent (du fait de rues en impasse), sans que des liaisons soient mises en place entre les rues ou, par des chemins, entre les espaces communs, ce qui, au fil du temps pose des problèmes de cohérence urbaine (comme au Nord de la mairie du Home par exemple) et de gestion de la circulation.

Certains d'entre eux sont toujours gérés par une association syndicale.

ENJEUX :

- Mise en valeur et en lien des espaces communs ;
- Encadrement des changements de destination et de la densification

secteur du Home Varaville



TYPOLOGIE DES FORMES D'HABITAT

1. le quartier Saint-Joseph



2. le quartier Home -Panoramas



Architectures et paysages

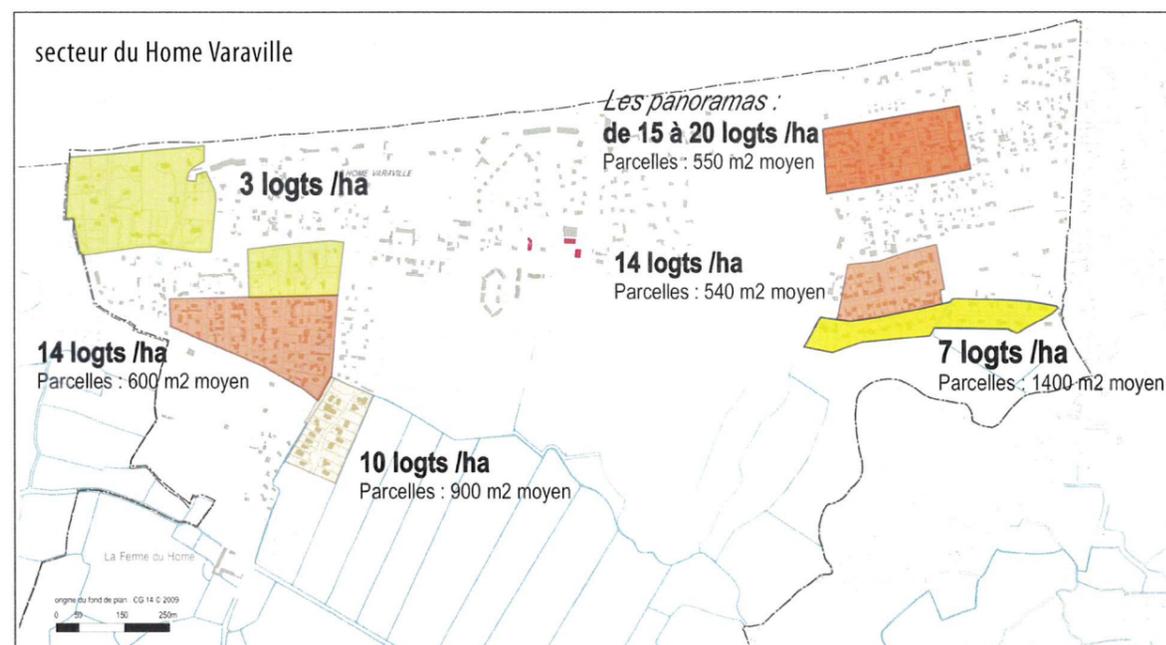


Les immeubles collectifs

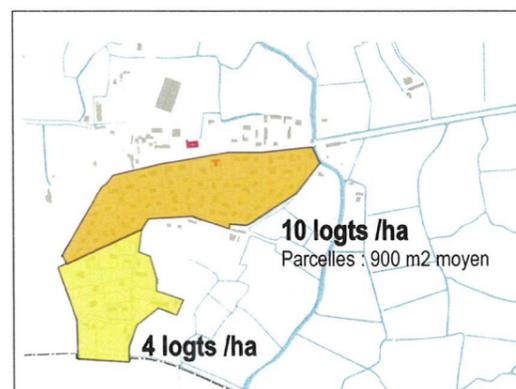
La commune ne compte pas de quartiers d'immeubles, mais seulement quelques « résidences » implantées dans de grandes parcelles. La hauteur maximale est de deux étages plus deux niveaux de combles, aussi ces constructions n'émergent pas du paysage urbain. Pour autant en rupture avec l'architecture des constructions environnantes, elles ont un impact fort dans le paysage urbain.



DENSITÉ DU BÂTI



secteur de Varaville bourg



4.2 PATRIMOINE CULTUREL

Monuments historiques

Le Manoir dit « Cour de la Maison » est protégé en partie (façade et toiture) par une inscription sur l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, depuis le 12/02/1976.

La maison d'architecture moderne construite en place du Château de Varaville (qui a brûlé en 1927), et son jardin sont inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, depuis le 27/03/2012. Il s'agit d'une construction d'architecture contemporaine (de type villa californienne) construite par l'architecte américain Peter Camden en 1966 et d'un jardin aménagé par le paysagiste Russel Page. Non visible depuis la RD513, l'ensemble situé au bout d'une allée plantée d'arbres, borde les constructions d'architecture balnéaire d'un haras. Son périmètre de protection a été adapté au contexte.

Constructions remarquables

On remarquera les constructions ou ensembles de constructions suivantes, représentatives de l'histoire et du patrimoine communal :

- La « Ferme du Home ». Représentative du patrimoine rural, elle montre un corps de ferme organisé en cour caractéristique des établissements agricoles qui ont mis en valeur le marais dès le XVIIème siècle. Son niveau d'entretien n'est pas à la hauteur de son intérêt architectural et urbanistique (constructions et site), qui mérite une protection particulière.
- Le Haras Harcouel, avec son corps de ferme représentatif du patrimoine rural.

Au bourg :

- Le bâtiment de la Ferme Lavieci, pour son architecture ancienne d'autant plus remarquable que le bourg a quasiment été rasé lors des bombardements de la Libération ;
- La villa qui jouxte l'église, du bourg ;
- Les constructions du Haras et l'allée qui devancent la villa sur le site de l'ancien Château de Varaville ;
- Les constructions du bourg, typiques de l'architecture de la Reconstruction : église, ancien hôtel et villas, dont la villa à l'angle de la Rue Arthur Martine.

Au Hôme :

- Les anciennes écuries, avec leur architecture de brique,
- L'église (fin XIXème) et son architecture de brique et de pierre,
- Des villas caractéristiques de l'architecture balnéaire de la fin XIXème / début XXème siècle. Dans les quartiers de bords de mer, du fait de la présence de parcs et boisements, les villas sont difficilement visibles ; Aussi, la protection de l'ensemble est assurée par l'obligation de déposer un permis de démolir dans les zones UCa au POS.

Vestiges archéologiques

Six sites sont à ce jour recensés sur la commune :

- le site de l'ancien château de Varaville,
- celui de la Cour de la Maison,
- celui de l'église du bourg,
- deux sites (médiévaux ?) au Nord de la RD27
- un enclos funéraire en limite communale avec Bavent.

La protection du patrimoine archéologique est assurée par le Code du Patrimoine et l'arrêté du 3 juin 2004 pris en application de la loi du 17 janvier 2001, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

PATRIMOINE CULTUREL

 périmètres de protection d'un monument historique
 patrimoine et végétation remarquables
 Principaux sites archéologiques recensés au 12 février 2010
source : DRAC
 Localisation précise
 Localisation ou extension imprécise

la Ferme Lavièc



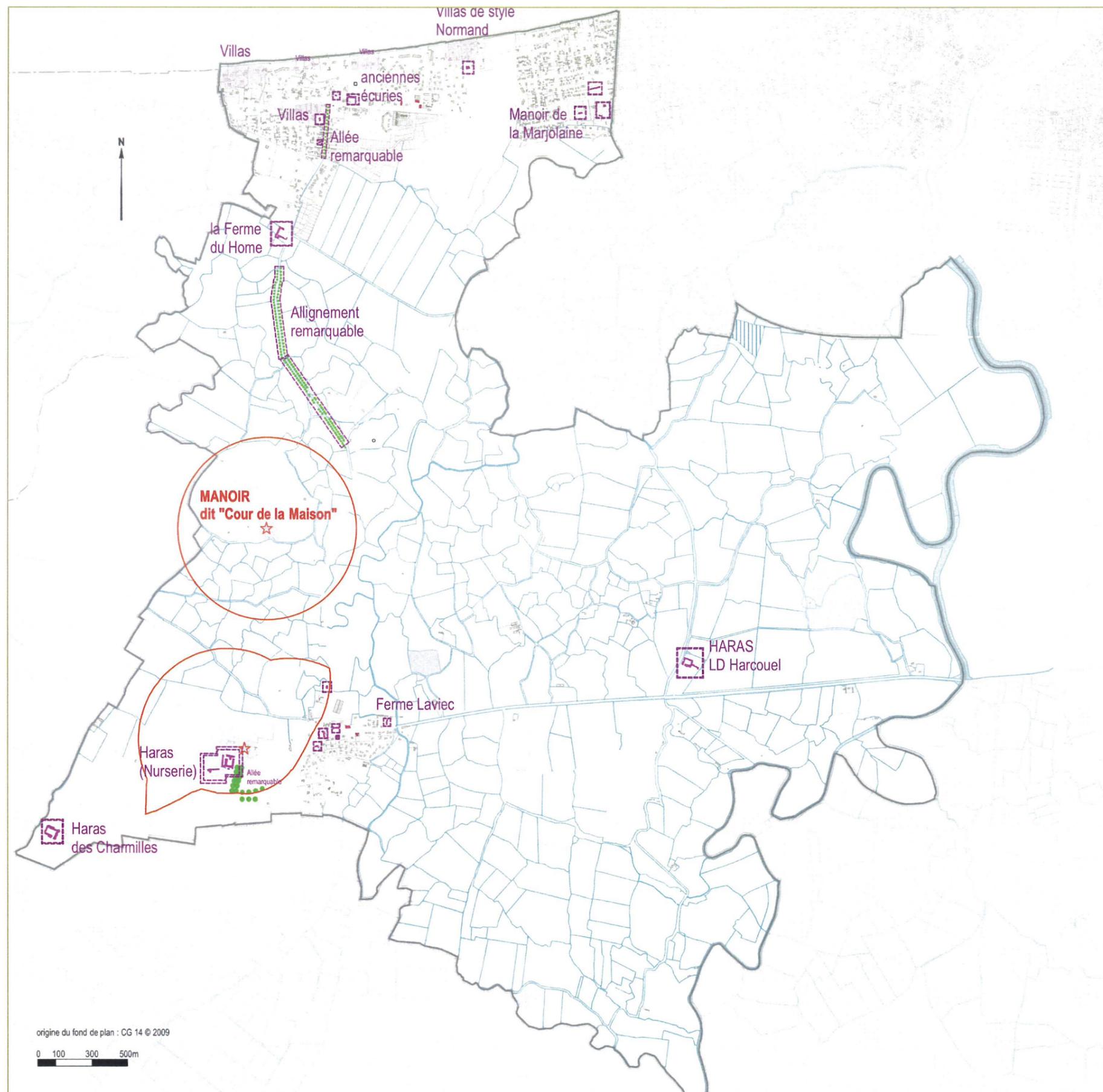
le haras des Charmilles



le porche de la ferme du Home



l'entrée du Château du bourg



LE PATRIMOINE REMARQUABLE



allée du Président René Coty



les villas d'architecture balnéaire



villa avenue Général Leclerc



propriété du haras au lieu-dit «Harcouel»

maison le long de la RD513

4.3 DESSERTE ROUTIÈRE

Le réseau structurant

La desserte routière de la commune est assurée par deux grands axes : les RD513 et RD27 qui font partie du réseau départemental de première catégorie, et deux autres les RD514 et la VC3 qui forment le réseau principal à l'échelle des échanges communaux.

S'y superposent les échanges locaux et le transit, ce qui n'est pas sans nuisances ni enjeux en terme de sécurité routière.

Les deux axes suivants traversent le marais sur une digue, ouvrant de très beaux panoramas sur le marais et au delà le front de Cuesta. Mais dans ce paysage ouvert, la circulation se fait à vive allure au détriment de la sécurité en particulier au niveau des entrées et sorties de propriétés ou de chemins.

La RD 513 :

Cette voie est un axe majeur : celui qui relie la ville de Cabourg avec l'agglomération caennaise d'une part et avec les autres grandes stations balnéaire de la Côte Fleurie d'autre part.

Elle traverse la commune de Sud-Ouest en Nord-Est en direction de Dives-sur-Mer.

Elle reçoit un trafic comparable à la précédente.

La RD 27 :

Elle relie la RD513 depuis l'entrée du Bourg de Varaville, à la RD400 (qui fait la liaison entre la Côte Fleurie et l'A13). Elle reçoit environ 5000 veh/jour.

□ BESOIN :

- Aménagement du carrefour RD513 / RD27

Remarque : Les grands axes routiers traversant la commune ne sont plus classés « voie à grande circulation » depuis le 3 juin 2009.

Le réseau local

La RD 514

C'est la route littorale qui dessert la côte Ouest du calvados à partir de Dives-sur-mer. Cet axe touristique relie la commune à Ouistreham (qui reçoit les Car-Ferry en provenance d'Angleterre). Elle peut recevoir plus de 10 000 véhicules par jour en saison estivale.

Elle est aménagée dans la traversée de la commune par des carrefours à feux. Pour autant, dans la section qui borde le golf (et dont l'aménagement actuel laisse penser que l'on quitte la zone urbanisée), le trafic est rapide et potentiellement dangereux.

La commune a engagé une étude d'aménagement pour la sécurisation et le paysagement de la traversée du Home: la première tranche de travaux concerne la section qui borde la Golf.

La VC3

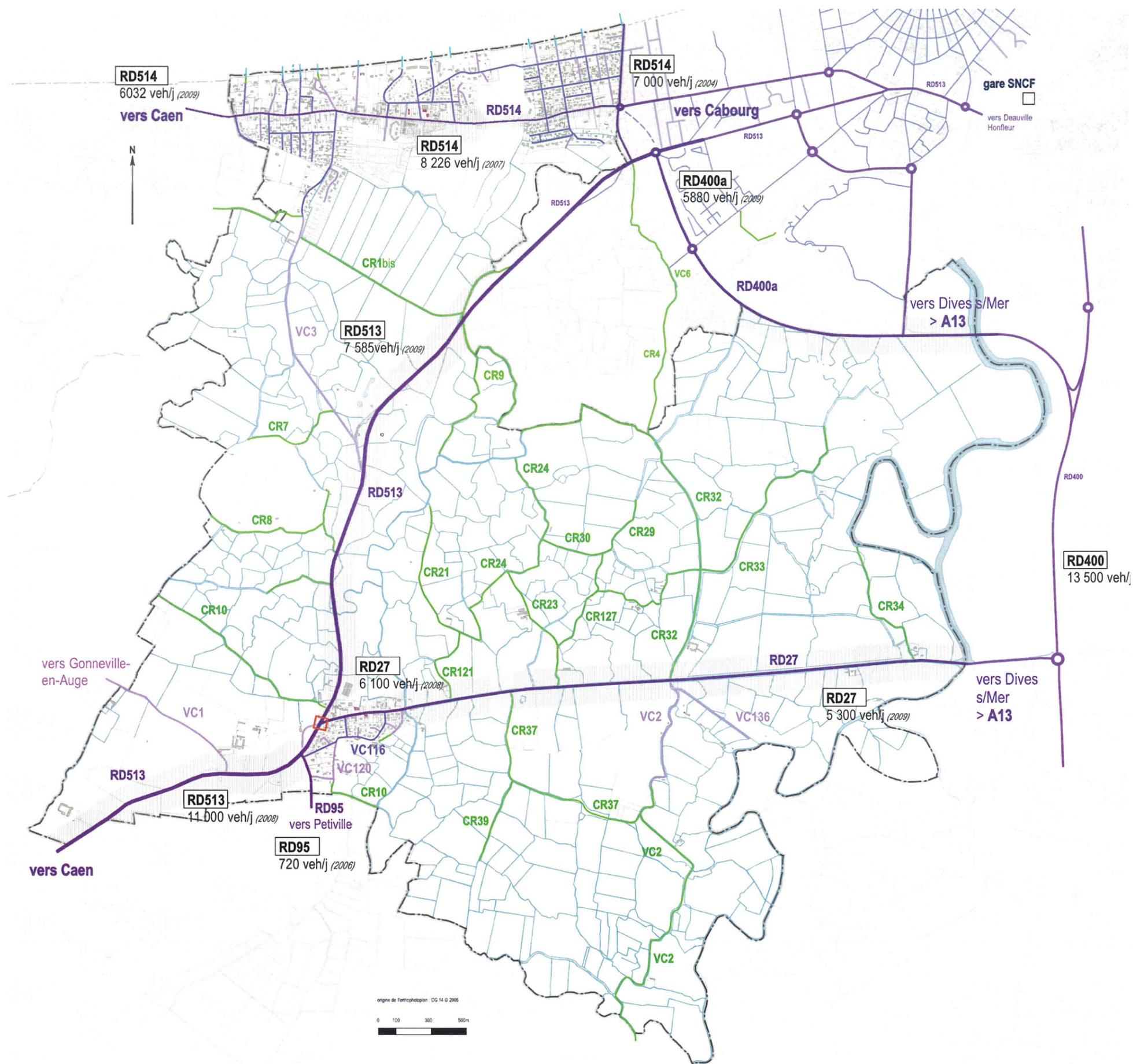
C'est une voie importante pour les échanges à l'échelle de la commune : elle relie le Bourg et le Home. Pour autant, cette petite voie qui traverse le marais en digue, est étroite et potentiellement dangereuse pour une circulation trop rapide avec ses fossés et ses alignements d'arbres qui bordent la chaussée de très près, mais lui donne sont caractère champêtre.

Si la RD514 joue un rôle structurant à l'échelle du littoral, elle est aussi dans la traversée du Home, la seule avenue continue et parallèle à la plage : ce qui en fait l'axe principal de desserte sur lequel doivent transiter tous les échanges interquartiers, puisqu'à l'exception de la VC3, ne s'y raccordent que de petites voies de desserte locale. Ce réseau communal est particulièrement peu structuré au Nord-Ouest du Home.

Sur le Bourg, le réseau viaire et plus hiérarchisé car s'il est traversé par la RD27, il possède au Sud, un réseau de rues qui facilite les déplacements locaux, à l'abri du transit grâce au plan de circulation.

De l'un à l'autre le lien est assuré par la VC3 à l'Ouest par le Chemin Caillouet et l'avenue des Devises sur Cabourg, à l'Est. Cette dernière liaison présente des carrefours difficiles à franchir lorsque le trafic est important en saison estivale ; elle devrait être remplacée par un barreau routier (sur Cabourg) entre la RD513 et RD514 dans la continuité de la RD400a. Il facilitera l'accès vers le littoral et en particulier le littoral communal à travers des quartiers résidentiels qui ne sont pas équipés en aire de stationnement pour le recevoir.

RÉSEAU VIAIRE



HIÉRARCHIE DU RÉSEAU DE VOIRIE :

- RÉSEAU PRIMAIRE : départementales
 - RÉSEAU SECONDAIRE : communales, maillage de rues principal
 - RÉSEAU TERTIAIRE : voies communales, dessertes de lotissements
 - CHEMINS RURAUX / PÉDESTRES
 - ACCÈS À LA PLAGE
 - CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES
- > Source des comptages : CG 14

4.4 AUTRES DESSERTES

Transport en commun

Desserte ferroviaire

La commune bénéficie d'une desserte ferroviaire, grâce à la gare de Dives-sur-Mer (située à moins de 5km des différents quartiers de la commune) vers Deauville et au-delà vers Paris.

Transport scolaire

Un service de transport scolaire pour les enfants de Varaville est assuré vers le groupe scolaire primaire et le collège de Cabourg.

Bus public

Le réseau BUS VERT DU CALVADOS assure des services quotidiens vers Caen, Deauville, Honfleur et le Havre. Il permet de rejoindre CAEN en une trentaine de minutes et DEAUVILLE, en une quarantaine.

Deux lignes traversent la commune en empruntant les RD513 et RD514.

Voies pédestres, cyclables ou équestres

Elles ont jusqu'à présent essentiellement été réalisées pour permettre la découverte touristique des marais et du littoral. Ainsi,

- au titre du PLAN VÉLO départemental, le territoire communal est traversé par deux axes structurant qui son en cours de mise en place, un itinéraire Est-Ouest qui borde la littoral et un itinéraire Nord-Sud à travers les marais ;
- Il est de plus traversé par un itinéraire de grande randonnée et de nombreux itinéraires de petites randonnées qui empruntent les chemins des marais.



Enjeux :

Pour développer la part des déplacements sans voiture, l'amélioration des réseaux pédestres cyclables qui peuvent être empruntés au quotidien est devenu un enjeu majeur :

- Amélioration des liaisons interquartiers et en particulier du lien entre le bourg et le Home
- Amélioration des liaisons vers les équipements structurants de Cabourg ;

En projet :

- Mise en place d'une piste cyclable en bordure de la RD514 dans le cadre de l'aménagement de la traversée du Home ;
- Mise en place d'une voie verte sur la lisière Sud d'urbanisation, au Home ;

Les voies départementales structurantes

la RD513 de Caen vers Cabourg



la RD27 de Caen vers Dives sur Mer

Le réseau de voirie secondaire



LES LIAISONS DOUCES

RÉSEAU PÉDESTRE

- TRACÉ ACTUEL DU GR223
- - - PROJET DE MODIFICATION DU GR
- Chemins classés au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée
- - - TRACÉ EXISTANT NON BALISÉ
- VOIES VERTES :
 - existantes
 - - - À CRÉER OU À AMÉNAGER

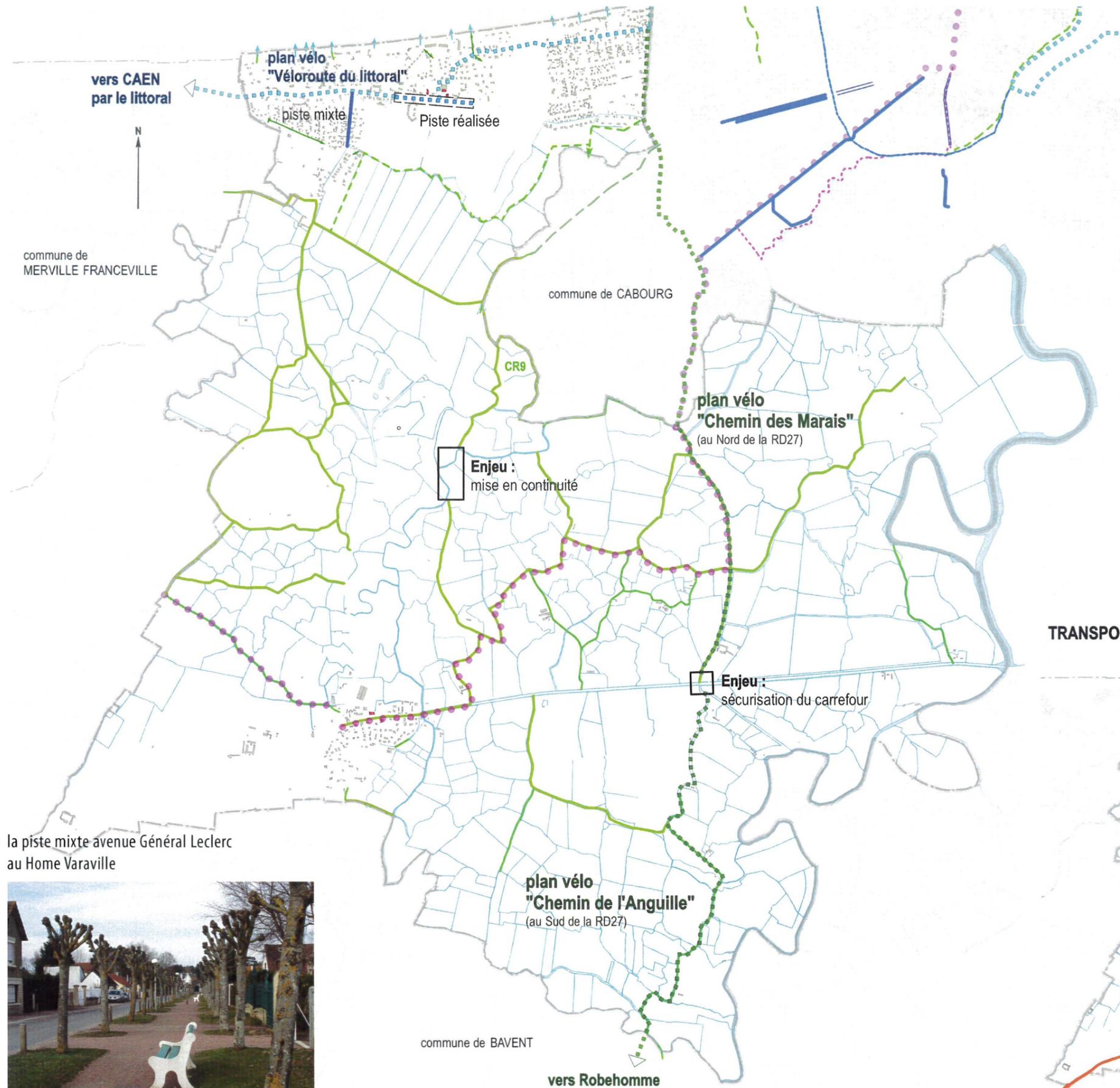
RÉSEAU CYCLABLE

Echelle régionale :

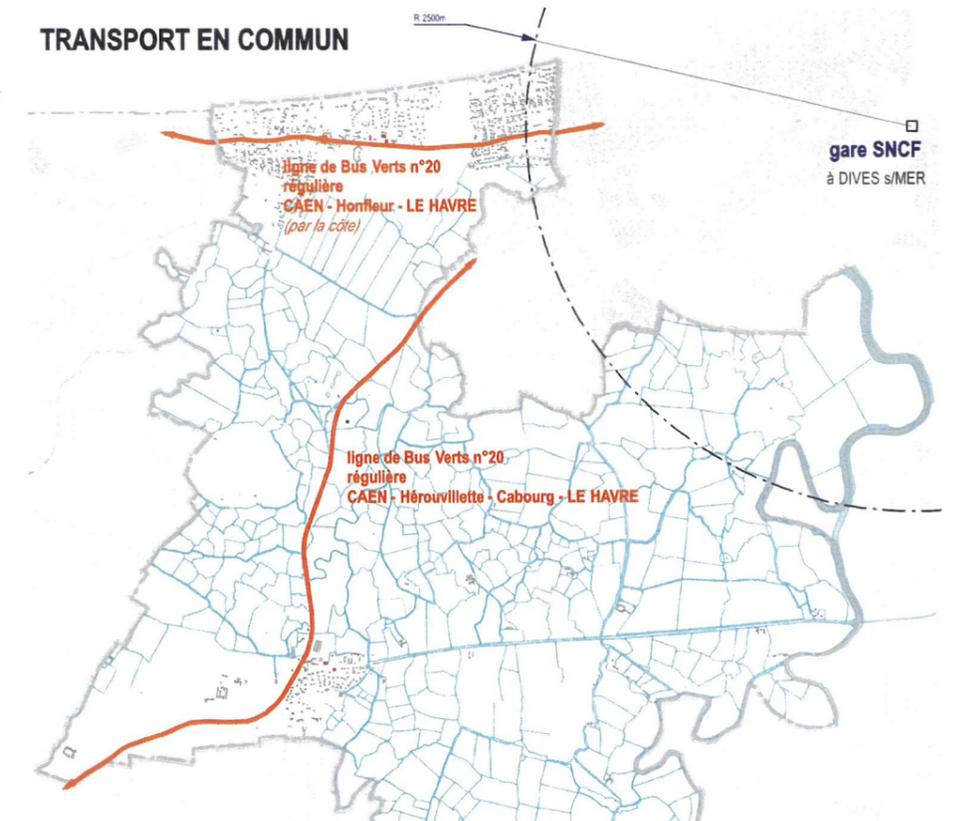
- ■ ■ ■ Voie littorale du PLAN VÉLO
- ■ ■ ■ Voie nord-sud "Chemin de l'Anguille" du PLAN VÉLO

Echelle communale :

- PISTES CYCLABLES :
 - existantes
 - - - en projet
 - = BANDES CYCLABLES existantes



TRANSPORT EN COMMUN



la piste mixte avenue Général Leclerc au Home Varaville



4.5 AUTRES RÉSEAUX OU INFRASTRUCTURES

Alimentation en eau potable

L'alimentation, le traitement et la distribution de l'eau potable sont assurés par le SIVOM de la RIVE DROITE DE L'ORNE, qui regroupe douze communes (et dessert 27 700 habitants). Il a confié l'exploitation du service à SAUR France.

Le syndicat compte en 2010, 877 abonnés sur Varaville (+1% par rapport à 2009), soit 14% de ses abonnés.

Production / consommation :

La production d'eau potable est assurée par un captage et huit forages (sur Ranville, Bavent, Amfreville et Troarn) qui ont fournis en 2010 : 1 091 000m³ d'eau traitée (+6,5% par rapport à 2009). Le syndicat n'importe pas d'eau mais a exporté 13,6% de sa production en 2010 (contre seulement 6% en 2009).

Les eaux sont traitées à la station de deferrisation de Bréville les Monts. La qualité de l'eau est bonne.

Distribution

Le réseau du syndicat est divisé en deux zones : Varaville fait partie de la zone Nord, qui est alimenté par les forages de Bavent, celui de Ranville et celui d'Amfreville.

L'eau est distribuée grâce à deux réservoirs situés sur Bréville les Monts (capacité : 500 m³ et 2000 m³).

En 2010, le volume distribué sur la commune a baissé de 2%, il correspond à 13% du volume distribué par le syndicat. Le réseau communal est maillé avec les réseaux voisins.

Rendement du réseau : 77% en 2010, stable par rapport à 2009.

La consommation moyenne des abonnés domestiques n'est que de 77m³ par an par habitant (du fait de la présence saisonnière de nombre d'entre eux).

Ainsi, vue la capacité de production du syndicat d'une part et d'autre part le développement envisagé par le PLU (qui est nettement plus restreint que celui qui l'avait été par le passé), la desserte en eau potable n'est pas un enjeu pour le projet.

Assainissement des eaux usées

Cette compétence est déléguée à la C.C.E.D. qui en a confié, par délégation de service public, l'exploitation à VEOLIA EAU.

Le Home est raccordé à la nouvelle station d'épuration de la CCED construite sur Cabourg. Elle a une capacité de traitement de 70 000 équivalent-habitants par filtration membranaire. Elle dessert 13 800 habitants permanents de la CCED et compte 21 075 clients en 2010.

Le Bourg est raccordé à la station d'épuration de Bavent, par convention avec le SIVOM de la Rive Droite de l'Orne. Rénovée elle a été mise en service avec une capacité doublée en 2006 ; elle est de type «traitement biologique par boues activées» et a une capacité de 4000 EH, utilisée à 60% en 2009. Son rendement est très bon.

Le réseau communal est de type séparatif.

Zonage d'assainissement :

Les constructions du Bourg et du Home sont raccordées ou raccordables. Leurs extensions le seront. Il reste cependant une quarantaine de constructions dans les marais qui ne le sont pas à un coût acceptable. Elles ont été recensées lors de la réalisation d'un zonage d'assainissement en 2005 (Bureau d'Étude IRH).

Service Public d'assainissement non collectif (SPANC) :

Il est assuré les services de la CCED.

Ainsi, la capacité et la qualité de traitement des deux stations d'épuration dont dépend la commune sont sans enjeu à moyen terme, vis-à-vis du développement envisagé par le PLU.

Gestion des eaux pluviales

Les marais de varaville sont l'exutoire naturel du bassin versant qui reçoit les communes de Breville, Amfreville et Bavent.

Le Home et le Bourg sont partiellement équipés d'un réseau collecteur, dont l'exutoire est le marais.

Sur le bourg l'évacuation des eaux pluviales s'effectue par fils d'eau sauf dans la rue Clément Obson qui est équipée d'un collecteur.

Sur la partie dunaire du Home, la nature des sols facilite l'absorption. Par contre dans les zones basses, la collecte des eaux pluviales se fait par des fossés et canaux, dont il est essentiel de préserver la continuité et d'assurer l'entretien pour qu'ils jouent leur rôle en particulier lors de très hautes eaux dans le marais. Pour autant l'essentiel des quartiers urbanisés sont desservis par un réseau collecteur. L'extension de ce réseau à été projeté pour la création du nouveau quartier au Sud de la Mairie. Il prévoit la création d'un bassin de stockage au Sud du secteur.

Entretien des canaux et fossés du marais :

Il est assuré par le Syndicat de la Divette, dont les statuts disposent :

- l'interdiction de tous travaux susceptibles de ralentir ou arrêter le cours des eaux dans les canaux ou fossés,
- l'interdiction de plantations à moins de 0,50m de la berge,
- une obligation de curage tous les neuf ans, et d'entretien tous les ans.

Les clôtures doivent être plantées en retrait des berges de façon à permettre l'entretien, ce retrait est au moins égal à 10m, en dehors des zones urbanisées.

Défense incendie

La commune est équipée de 19 poteaux incendie placés sur le réseau d'eau potable (4 au bourg / 15 au Home).

Collecte et traitement des Ordures ménagères

La collecte et le traitement des ordures ménagères sont des compétences de la CCED. La collecte est assurée en régie. Les déchets collectés sont acheminés au quai de transfert situé à Périers en Auge, avant d'être adressés aux sites de traitement appropriés par VEOLIA.

La collecte des ordures ménagères s'effectue deux fois dans la semaine hors saison estivale, trois fois en saison (sauf au BOURG) ; celle du tri sélectif s'effectue une fois par semaine ; les déchets verts sont ramassés une fois par semaine de mars à novembre ; les encombrants sont ramassés une fois tous les deux mois.

Les habitants de la commune peuvent déposer les déchets verts dans les points de regroupement du Home et du Bourg, et à la déchetterie de Périers en Auge pour les autres déchets.

La commune compte de plus quatre sites équipés de containers de collecte du tri sélectif.

4.6 PLANIFICATION ET URBANISATION RÉCENTE

Bilan réglementaire

La dernière révision du POS date de 1991. Il a depuis été modifié deux fois et fait l'objet d'une révision simplifiée pour terminer le lotissement communal, suite à l'annulation du PLU, en 2008.

Au bourg : Le potentiel urbanisable était extrêmement limité. Aucune extension du village n'était retenue, seule sa densification était possible.

Au Home : Le POS retenait les extensions de l'urbanisation suivante :

- la création d'un nouveau quartier à vocation touristique en bordure du Golf. Il fera l'objet d'un projet, contesté juridiquement puis validé par le juge, dont le permis de construire est toujours valide à ce jour ;
- La création d'un nouveau quartier résidentiel en bordure de la VC3. Il sera aménagé dans le cadre d'un lotissement communal. Le PLU prévoira son extension au Sud, qui sera réautorisée par une révision simplifiée (en intégrant les enjeux environnementaux et en particulier de ceux liés à l'inondabilité du secteur) après l'annulation du PLU. Elle définira précisément la lisière d'urbanisation en bordure du marais, grâce à la création d'un nouveau chemin reliant la Ferme du Home au Golf.

Il classait en zone NB les secteurs partiellement occupés par les PRL et camping.

Il protégeait par un classement en zone ND la coulée verte allant du golf au marais.

Il classait en zone UB les quartiers Est du Home permettant quelques constructions supplémentaires (en particulier bordure du littoral), tandis qu'il classait en zone UCa les quartiers Nord-Ouest du Home (tout en inscrivant de nombreux Espaces Boisés Classés) ce qui a interdit toute densification dans cette partie de la commune.

Au Sud de Cabourg : Le POS disposait une zone d'urbanisation future réservée à la réalisation de services hôteliers et de réunions. le projet envisagé n'a pas pu être mené à son terme, en particulier parce que contraire à la Loi Littoral.

Au sein du Golf : Le POS disposait une zone d'urbanisation future sans affectation, qui du fait de sa situation actuelle et des modalités d'application de la Loi Littoral ne pourra être reconduite.

Bilan des emplacements réservés :

N°	DÉSIGNATION	EMPRISE	RÉALISATION
1	Réserve pour équipements associatifs	1 770m ²	réalisé
2/3/4	Réserve pour équipements sportifs et de plein air.	14 500 m ²	réalisé
5	Emprise pour accès de voirie	300 m ²	supprimé
6	Création de chemin	5500m ²	En cours de réalisation

Bilan des lotissements :

Tois lotissements communaux ont des règles qui ont été prorogées et restent applicables : les Panoramas, Sait Joseph et le clos des Sables.

Gestion foncière

Droit de préemption urbain (D.P.U.)

Il sera actualisé à l'issue de la procédure d'élaboration du PLU.

Bilan de l'occupation de l'espace

-> VOIR CARTES «occupation de l'espace» et «potentiel constructible au titre du POS»

On peut tirer le bilan suivant de l'évolution de l'urbanisation sur la commune depuis l'approbation de la révision du POS :

QUARTIERS RÉSIDENTIELS

a) par densification dans les zones urbanisées :

- sur le Home : une dizaine de terrains a été urbanisée depuis le POS ; Autant pourrait l'être. Le potentiel de densification est important au sein des zones urbanisées, mais il est limité par le classement des espaces boisés, par les règles d'urbanisme qui veillent à la maîtrise de la capacité d'accueil et aussi par le type de propriétés présentes : vue leur qualité, leur densification n'est pas envisagée par les propriétaires ;
- sur le Bourg : il subsiste un potentiel de densification dans la zone urbanisée.

b) en extension d'urbanisation :

- 8 ha ont été urbanisés au Sud-est du Home et dans le cadre du lotissement communal ;
- 10 ha font l'objet d'une autorisation de construire au Sud de la Maire mais, début 2012, seulement une partie du site reçoit des constructions et son devenir est incertain : l'autorisation de construire est antérieure au portée à connaissance du Préfet sur les zones situées en-dessous du niveau marin ; or la prise en compte de la cartographie conduirait à rendre inconstructible la partie Sud-Est du site.

CAMPING / PRL

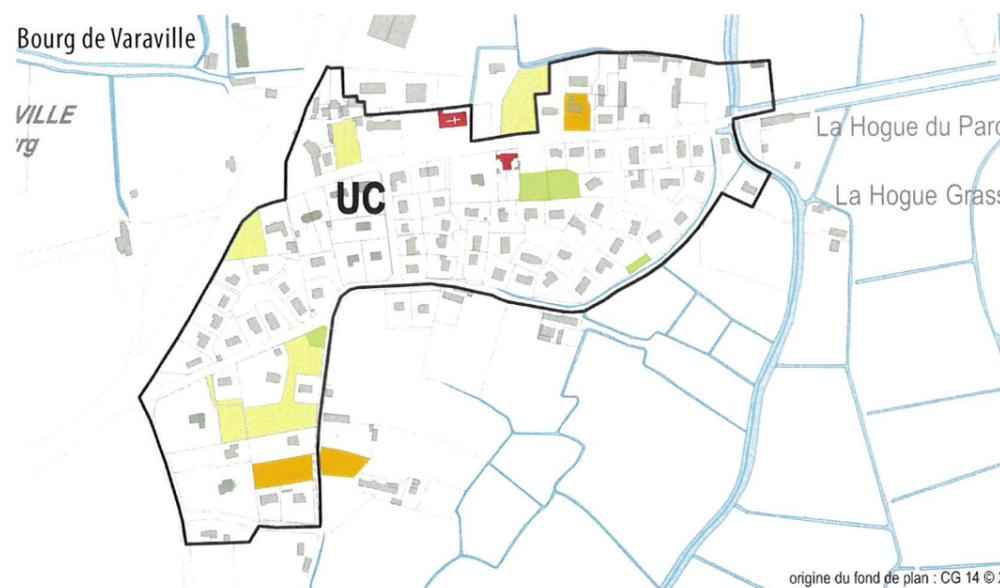
- la commune compte deux sites d'implantation de camping et PRL : au Sud-Est et au Sud-Ouest du Home. Ceux-ci ne couvrent que partiellement la zone NB du POS. Pour autant leur développement sera limité à l'avenir par les zones inondables ou submersibles et par les zones repérées pour leur intérêt écologique.

AUTRE PROJET TOURISTIQUE

- les projets d'urbanisation envisagés au Sud de la ville de Cabourg (sur 11 ha) et dans le Golf (sur 6,5 Ha) ne pourront être reconduits.

Ainsi la mise en œuvre du POS conduirait à l'urbanisation d'une vingtaine d'hectares en extensions urbaines, sur 25 ans, soit une augmentation de 15% des zones urbaines correspondant à 1% de la superficie communale.

POTENTIEL CONSTRUCTIBLE au titre du POS



5 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC, BESOINS ET OBJECTIFS

DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

- Un peu moins de 900 habitants en 2012
- Environ 400 résidences principales en 2012

Le rythme de croissance de l'urbanisation n'est pas celui prévu, du fait de la remise en question de projets d'aménagement initiés au milieu des années 2000. La population n'a pas atteint le millier d'habitants au début des années 2010.

Pour autant ce seuil reste l'objectif du PLU.

Une population résidente dont le profil évolue sous l'effet de la pression foncière :

Depuis le début des années 90, la population communale évolue au détriment des ouvriers et employés. On observe, de plus, en cohérence avec le profil des communes littorales, un vieillissement général qui a plusieurs causes :

- la difficile création d'une offre en faveur des ménages actifs localement face à l'accroissement de la pression foncière qui profite à des ménages âgés qui recherchent un logement en vue de leur retraite et qui ont plus souvent les moyens d'accéder à la propriété dans les secteurs prisés ; elle conduit à une nette prédominance de l'offre touristique ;
- le départ des jeunes adultes au sein de ménages arrivés lors de précédentes croissances pavillonnaires, faute d'offre économiquement adaptée ;

Ainsi, plus d'un logement sur quatre est occupé par une personne seule. La part des logements en sous-occupation est devenue importante.

Le parc de résidences principales, dont l'essentiel se compose de maisons individuelles, compte de grands logements, d'un bon niveau de confort, occupés pour les quatre cinquièmes d'entre eux par leur propriétaire. La mobilité y est faible, le marché immobilier est très tendu, sous la pression de la demande balnéaire.

Face à cette situation, la municipalité a engagé au milieu des années 2000, la création d'un lotissement communal destiné à l'accueil de résidences principales en accession ou en location sociale, pour des ménages locaux. Ce programme dont la seconde phase se termine en 2010 permet la construction de 60 logements individuels dont 16 logements locatifs sociaux. De plus, le parc social inexistant en 2006, pourrait être complété si le projet «Lotissement des greens» (autorisé antérieurement à l'approbation du SCoT du Nord Pays d'Auge) voit finalement le jour : La convention passée avec la mairie prévoit la création de 10 à 15 logements à vocation sociale.

Le rythme de création de logements durant la quinzaine 1990/2006 a été d'environ quatre résidences principales supplémentaires, en moyenne annuelle. Il a été plus important sur la dernière partie de la décennie, grâce à l'aménagement du lotissement communal.

Objectifs poursuivis :

- Préserver la mixité sociale et générationnelle en recherchant un meilleur équilibre des parcs de logements.
- Adapter les espaces, équipements et services communaux à l'âge moyen de la population.

Une économie à dominante résidentielle et touristique :

- 2,3km de plages de sable, bordées de dunes ;
- Un millier de résidences secondaires, trois fois plus que de résidences principales ;
- Environ 1 250 lits marchands ;

L'économie locale provient essentiellement de la fréquentation et de l'hébergement balnéaire. Varaville ne compte pas de zones d'activités et sa population active travaille essentiellement sur Dives, Cabourg ou l'agglomération caennaise.

La population communale est multipliée par près de cinq au plus fort de la saison estivale.

Les hébergements touristiques s'adressent à une population variée : si la commune compte nombre de belles villas (anciennes ou contemporaines), 70% des lits marchands sont le fait d'hébergements légers de loisirs (en camping ou en mobil home). Varaville n'accueille que de l'hôtellerie de moyenne gamme (résidences de tourisme ou PRL). Le projet envisagé un temps au Sud de Cabourg n'a pas vu le jour.

Le niveau de services est limité sur la commune mais la population bénéficie de la proximité de ceux de MERVILLE-FRANCEVILLE ou du pôle CABOURG-DIVES. Ainsi, l'urbanisation du Home prolonge celle de Cabourg, avec laquelle elle partage nombre d'équipements et services touristiques (et en particulier un Golf).

La commune ne compte que peu de commerces : le centre du Home est situé à moins de trois kilomètres de celui de Cabourg, et moins de deux de son nouveau pôle commercial qui jouxte Varaville à l'Est.

Le niveau d'équipement communal est tout à fait satisfaisant pour les sports de plein air, mais manque d'un équipement socioculturel.

Dans ce contexte, les élus souhaitent favoriser l'implantation de commerces et de services de part et d'autre de l'axe principal du Home et y restructurer les équipements publics.

Une étude d'aménagement des abords de la RD514 a été réalisée : elle prévoit en particulier le réaménagement des espaces publics et équipements autour de la Mairie.

Objectifs poursuivis :

- Poursuivre l'amélioration de l'offre de commerces et services de proximité ;
- Mieux organiser et valoriser la fréquentation balnéaire ;
- Permettre l'accueil d'un équipement hôtelier ;

Projets d'équipements et de services collectifs :

- Création d'un équipement socioculturel ;
- Extension du cimetière ;
- Regroupement des services techniques ;
- Extension du golf ;
- Relocalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage ;
- Développement des équipements et aménagement pour le tourisme vert.

PROFIL ENVIRONNEMENTAL

Site et urbanisation

- une commune littorale de grande taille (la plus grande de la CCED) dont l'essentiel du territoire (près de 80%) est couvert par les marais ;
- un double profil : une commune rurale au sein des marais de la Dives avec un bourg qui appartient à l'aire urbaine de Caen ; une commune balnéaire dont l'urbanisation prolonge celle de la ville de Cabourg et connaît les mêmes enjeux urbains : maîtrise des densifications et diversifications du fait de l'importance de la pression foncière.

Ressources environnementales

AGRICULTURE

- un marais mis en valeur par l'élevage, dont la vocation évolue : la chasse et la pêche s'y développent ; un risque : le mitage par des hébergements ou des activités récréatives
- le développement de l'élevage équin ;
- De moins en moins d'exploitations mais de plus en plus grandes ;
- Des sites d'exploitation qui pourraient muter tant du fait de leur situation que du patrimoine bâti qui les héberge : de grande qualité, il mérite d'être revalorisé, ancien, il n'est pas adapté aux exigences agricoles actuelles.

ÉNERGIES RENOUVELABLES

- ÉOLIEN : un potentiel très limité ;
- SOLAIRE : un potentiel à valoriser dans le respect du patrimoine bâti.

Enjeux :

- *Comment développer les liens de proximité entre la ville et l'économie agricole, entre l'économie agricole et le tourisme ?*

Équilibre naturel et biodiversité

- Un patrimoine naturel rare et protégé : zones humides, pelouses du cordon dunaire, ...
- Une biodiversité à préserver et mettre en valeur ;

Enjeux :

- *Comment tirer le meilleur parti de deux espaces remarquables : un bord de mer préservé et un patrimoine naturel et paysager remarquable avec les marais, sans porter atteinte à leur intérêt écologique ?*
- *Comment développer des modes d'entretien, des types de plantations et de mise en valeur des parcs et jardins qui soient respectueux des milieux et de leur biodiversité ?*

Objectifs poursuivis :

- *Préserver les pelouses rases du cordon dunaire ;*
- *Préserver les espaces boisés et les parcs de la zone arrière littoral tout en recherchant les moyens d'assurer leur entretien ;*
- *Aménager les lisières entre les zones urbanisées et les zones naturelles remarquables (dunes / marais / bocage) ;*
- *Organiser la préservation de la coulée verte formée par le golf, qui relie le marais au littoral ;*

Risques et sécurité

- Variations du trait de côte : sa surveillance est assurée par le Gresarc ; la maîtrise du risque repose sur la préservation de l'intégrité du cordon dunaire ;
- La prise en compte des risques de submersion lors de grandes tempêtes, engage en première phase à une forte limitation du développement de l'urbanisation dans les zones situées en dessous du niveau marin centennal, fixé par les services de l'État à 4,55m NGF à Varaville,
- Par nature, les marais délimitent une vaste zone inondable sur les marais ; Sa prise en compte lors de l'urbanisation devient secondaire : elle est "recouverte" par la zone de risque de submersion marine.
- Nature des sols : les sols sont hydromorphes et argileux, ce qui nécessite d'y adapter les constructions.
- Risque sismique : la nouvelle réglementation applicable sur le secteur est rappelée.

Enjeux :

- *S'assurer du bon entretien des marais et de leur réseau de canaux ;*
- *Sensibiliser la population à l'importance de la bonne gestion des eaux pluviales et aux mesures à prendre lors de la construction ou de la réalisation d'aménagements dans des zones basses et/ou proches des marais ;*
- Des risques et nuisances associés aux grandes infrastructures routières qui traversent la commune ;

Projets d'aménagements :

- *Abattage le long de la RD513 ;*
- *Aménagement de la RD513 dans la traversée du Home ;*
- *Aménagements du carrefour RD513/RD27 ;*

Pollution et santé

- Le passage de canalisations de transport de gaz haute pression et d'hydrocarbure impose des mesures de précautions à leurs abords.
- Qualité de l'eau de baignade : elle est bonne (comme celles des eaux des communes voisines)
- Qualité de l'air : pas d'enjeux à l'échelle locale du fait de l'importance des vents ;
- Des zones de bruit aux abords des voies à grande circulation

Enjeux :

- *Dans ce territoire de marais à forte valeur écologique, une vigilance particulière s'impose pour éviter la pollution des eaux qui affluent à faible profondeur (gestion des dispositifs d'assainissement / pollutions agricoles, ...)*

Cadre de vie

- Des accès faciles à la nature ;
- Des logements avec des jardins ;
- Un niveau d'équipement satisfaisant mais une dépendance (nécessitant des déplacements en voiture) aux villes voisines : Dives/Cabourg, Agglomération caennaise, etc.
- Importance du trafic de transit à travers chacun des pôles d'urbanisation ;

☐ Objectifs poursuivis :

- Favoriser les déplacements sans voiture, en particulier vers les équipements publics et services de proximité ;
- Développer et sécuriser l'accès aux espaces naturels et agricoles ;
- Accueillir/ canaliser le trafic qui se dirige vers le littoral (en particulier après la réalisation du barreau routier RD513/ RD514)

☐ Projets d'aménagements :

- Aménagement d'une voie verte à la lisière Sud du Home
- Aménagement d'une piste cyclable en bordure de la RD514 dans le cadre de l'aménagement de la traversée du Home ;
- Aménagement d'une nouvelle liaison douce entre le Home et le Bourg

Patrimoine architectural et paysager

- Deux monuments historiques (protégés ou en cours de protection) ;
- Des constructions représentatives du patrimoine bâti local ;
- Des parcs et jardins ;
- Des alignements d'arbres ;
- Des haies dans la partie bocagère de la commune ;

☐ Objectifs poursuivis :

- Préserver le patrimoine bâti remarquable et favoriser sa rénovation ;
- Préserver le paysage urbain de la banalité périurbaine, sans interdire l'innovation architecturale ;
- Inscrire les urbanisations dans le cadre paysager des différents sites de la commune : cordon dunaire, paysages de marais, paysages de bocages ;

ÉVOLUTION DE L'URBANISATION

Malgré une importante pression foncière liée à la demande d'habitat en bordure du littoral, l'extension de l'urbanisation sur la commune est fortement contrainte :

- les quatre cinquième du territoire de Varaville sont couverts par des zones naturelles de grand intérêt écologique et/ou agricole, que le cadre réglementaire actuel impose de strictement protéger ;
- L'essentiel du territoire communal voit son urbanisation limitée par les risques de submersion marine encore sommairement évalués, mais que le Plan de Prévention des Risques, dès à présent prescrit, précisera.

Quant aux secteurs urbanisés, ils recèlent un potentiel théorique de densification non négligeable, dont la mobilisation mérite d'être évaluée en tenant compte du caractère des lieux et de la qualité du cadre de vie qu'ils offrent, mais aussi de la maîtrise de la capacité d'accueil pour éviter une «surpression» sur les espaces littoraux.

☐ Enjeux :

- Quelle densification (constructions nouvelles / extensions) autoriser (ou non) dans les quartiers résidentiels ? Quelle place réserver à de nouveaux équipements dont touristiques ?
- Quelles évolutions/extensions autoriser pour les sites d'hébergements légers de loisirs ?
- Quelles mixité et densité organiser dans les extensions à venir ?

6- PRÉSENTATION DU P.L.U. ET JUSTIFICATIONS

6-1 CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D. ET LES GRANDES ORIENTATIONS DU P.L.U.

À ce stade du développement de Varaville, et vu le bilan précédent, le conseil municipal a choisi de reconsidérer les conditions de l'urbanisation sur la commune afin d'affirmer sa volonté :

- de préserver le capital environnemental de la commune** : il sera mis au service de la qualité de vie de ses habitants et d'un tourisme durable ;
- de favoriser le rééquilibrage de son parc de logements** : il sera développé en faveur des résidences principales et diversifié pour accroître la mixité sociale et générationnelle ;
- de développer les équipements et services et d'aménager l'espace public au Home et au Bourg**, en particulier pour sécuriser les principaux axes routiers et favoriser les déplacements sans voiture.

Ces choix conduisent à des orientations au service :

- **d'une croissance urbaine maîtrisée, compatible avec la capacité d'accueil actuelle** : aucune extension au-delà de la lisière urbaine du POS (élaboré au début des années 90) n'est programmée au Home.

Si le projet (autorisé) en cours d'aménagement au Sud de la mairie ne voyait pas le jour dans son entièreté, la partie Sud du site devrait voir sa constructibilité confirmée par le Plan de prévention des risques de submersion marine ; les extensions envisagées pour les PRL au Sud-Ouest du Home, ne sont pas reconduites vu l'intérêt écologique des secteurs riverains ; l'extension urbaine envisagée au Sud de Cabourg est abandonnée en application de la Loi Littoral ;

Ainsi, le PLU ne retient qu'une extension nouvelle de l'urbanisation (à l'écart des espaces proches du rivage), sur le Bourg, jusqu'à la limite des zones inondables.

Il privilégie la mobilisation du foncier au sein du tissu existant et une certaine densification qui ne remet pas en cause la forme urbaine générale et reste compatible avec la capacité d'accueil.

En effet, elle est cohérente avec le patrimoine bâti et le cadre paysager qui caractérisent les quartiers de logements de la commune et la desserte par les réseaux et équipements : Le projet organise l'amélioration du niveau d'équipement en réservant les espaces nécessaires à la restructuration du site des équipements collectifs, au centre du Home et à l'accueil de nouveaux équipements (dont culturel) ou services pour la population, en privilégiant les synergies entre chacun (par exemple par le partage des aires de stationnement).

- **d'une autre valorisation du tourisme sur la Côte Fleurie** : le projet de PLU est principalement axé sur l'organisation de la fréquentation des espaces naturels et la mise en lien du littoral et de la campagne du Pays d'Auge, par les marais.

Il prévoit de nombreux aménagements au service d'un tourisme de découverte des espaces naturels et paysages de la commune : aires de stationnement, de pique-nique, voies vertes, pistes cyclables, etc. Il permet des aménagements en lien avec le tourisme et les loisirs (dont l'extension du golf) dans la coupure verte qui se prolonge du littoral jusqu'à la RD513.

Le secteur aménagé au Sud de la mairie pourra recevoir un nouvel équipement touristique.

- **d'une protection renforcée du patrimoine environnemental de la commune, en complément de celle de son patrimoine paysager et bâti.**

Le règlement est au service de la protection et de la mise en valeur écologique des espaces naturels de la commune. Les continuités écologiques sont préservées, les lisières d'urbanisation poursuivies.

Le patrimoine bâti et paysager est repéré et ses éléments structurants (qu'ils soient bâtis ou végétaux) sont protégés.

L'urbanisation est développée à l'écart des zones inondables et prend en compte les risques de submersion marine.

Les nouveaux quartiers sont ouverts sur les espaces naturels environnants grâce à l'aménagement de leurs lisières. Celles-ci ont une double vocation : définir le paysage en lisière des quartiers résidentiels et former une limite naturelle, qui a vocation à être maintenue à long terme.

6-2 JUSTIFICATIONS DES GRANDES ORIENTATIONS DU P.L.U.

Évolution de la consommation de l'espace naturel, agricole et forestier

Le projet s'inscrit dans un objectif de forte réduction de la consommation de l'espace, par rapport au POS (et a fortiori par rapport au PLU annulé). En effet il prévoit moins de trois d'hectares d'extension de l'urbanisation (au Bourg), il conforte les lisières du Home, renonce à l'urbanisation au Sud de Cabourg (seul l'aménagement d'une aire d'accueil des Gens du Voyage y est prévu).

	POS			PLU	
Zone U	104	6%	Zone U	Total	121 7%
Zone NB	10	0,6%	Zone UT		10 0,6%
Zone d'urbanisation future	37	2,3%	Zone d'urbanisation future		3,8 0,2%
<i>dont NAe</i>	13		<i>dont Auv</i>		0,8
Zones Naturelles NC+ND	1497	91%	Zones Naturelles		1330 81%
1NC	46		N		299
2NC	1399		Nm		868
ND	52		Nr		157
			Nv		5
			Zone Agricole		184 11%
Total	1649	100%	Total		1649 100%

Prise en compte du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

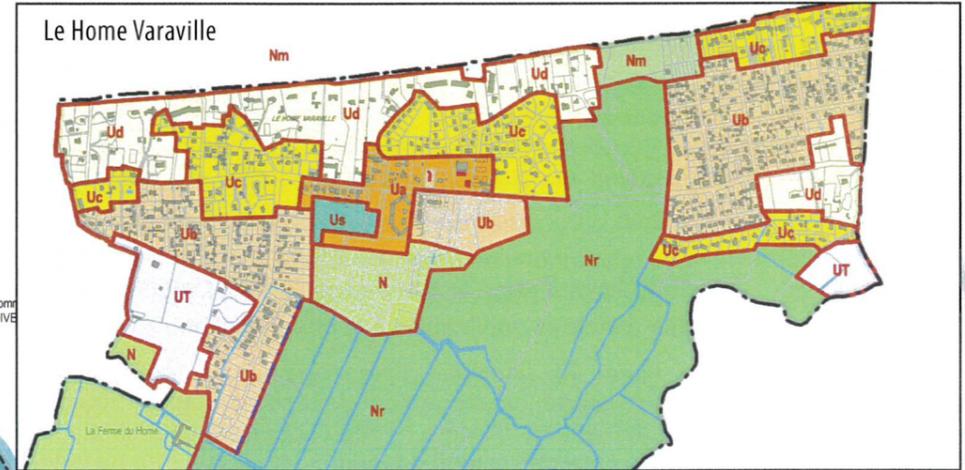
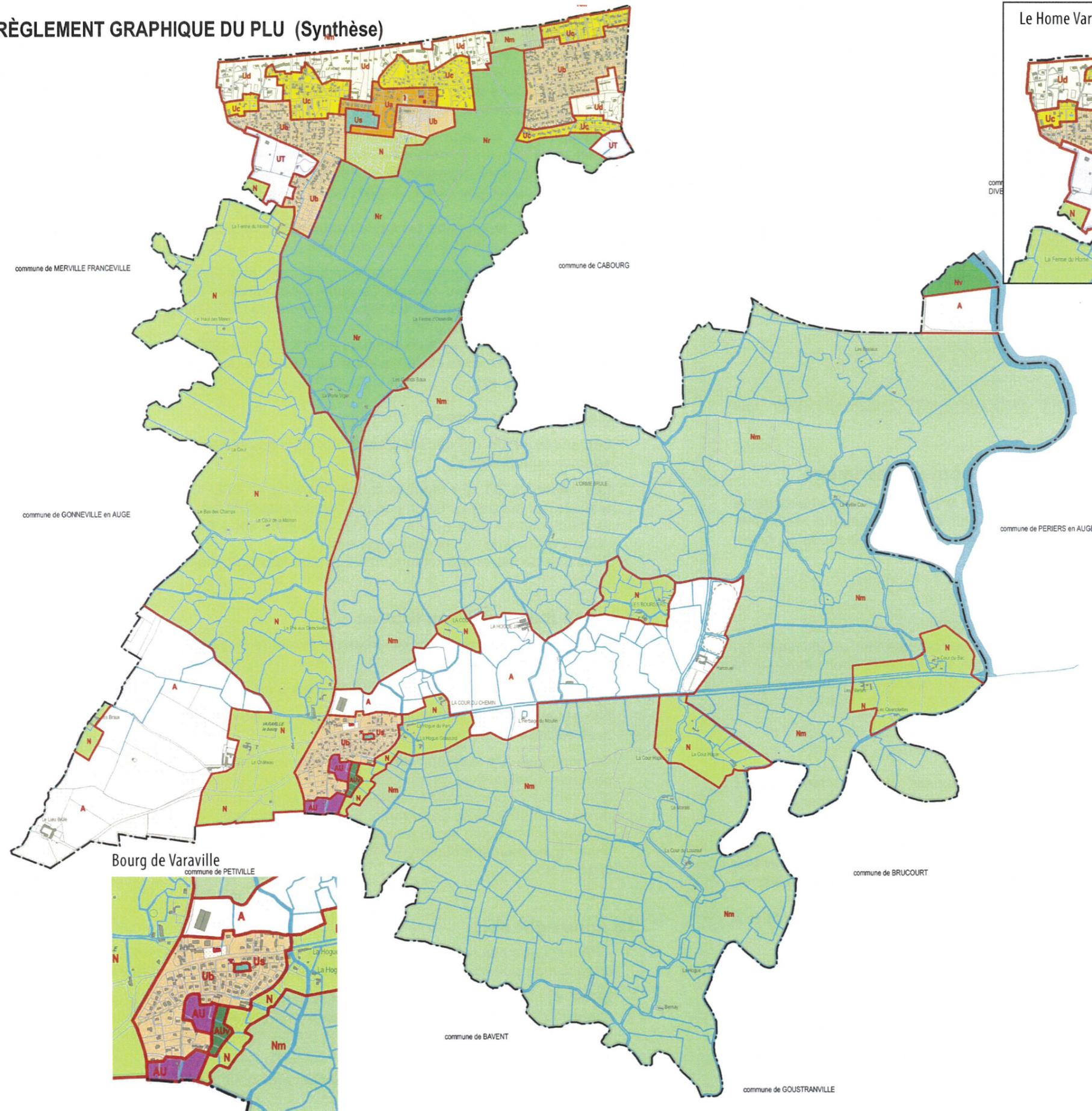
L'aire de grand passage que la CCED doit accueillir ne pouvant rester sur Cabourg, dans le site naturel remarquable où elle est pour l'instant, la commune lui réserve un espace au Sud de la commune de Cabourg en bordure de la RD400a, à l'écart des espaces remarquables du littoral et des zones inondables.

Compatibilité avec le S.Co.T. du Nord Pays d'Auge

Le projet s'inscrit dans les orientations du SCoT en cela :

- qu'il favorise un développement urbain fondé sur le renouvellement urbain et la limitation de l'urbanisation nouvelle ;
- qu'il prévoit des orientations et dispositions en faveur de la mixité sociale ;
- qu'il assure une forte réduction du taux de consommation de l'espace ;
- et qu'il définit des orientations à visée de maîtrise environnementale et paysagère, telles que :
 - la conservation des espaces naturels d'exception,
 - la préservation des boisements et l'établissement de continuités écologiques entre les différents espaces,
 - la prise en compte des risques naturels ;
 - la mise en place de voies vertes et bleues, supports de découverte et d'animation du territoire, dont la voie qui partant du littoral entre Cabourg et Varaville doit rejoindre le Sud Pays d'Auge,
 - la préservation des coupures d'urbanisation et des cônes de vue sur le patrimoine naturel et bâti,
 - la mise en valeur des entrées de ville et le traitement des franges urbaines,
 - la prise en compte les typicités architecturales et paysagères pour éviter la banalisation des espaces bâtis.

RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU (Synthèse)



SYNTHÈSE DU RÈGLEMENT DES ZONES :

- U ZONES URBAINES**
 Cette zone correspond à des quartiers urbains où dominent les logements individuels. Elle pourra recevoir, en plus des constructions à usage d'habitation, les activités, services ou équipements normalement présents dans un centre urbain, s'ils sont compatibles avec sa vocation résidentielle dominante.
 - Ua** correspond au centre du Home
 - Ub** regroupent des quartiers pavillonnaires de petites parcelles au Home ainsi que la partie urbanisée du Bourg.
 - Uc** regroupent des quartiers pavillonnaires plus denses qui bordent le littoral à l'Est de la commune
 - Ud** regroupent des quartiers très peu denses composés de grandes propriétés avec parc
 - Us** correspondant aux équipements collectifs à vocation sportive ou récréative
 - Ut** regroupe les terrains recevant des parcs résidentiels de loisirs ou des terrains de camping-caravaning
- AU ZONE À URBANISER :**
 zone naturelle est destinée, compte tenu de sa situation, à l'extension du bourg de Varville
 - AUv** spécifiquement réservé aux espaces verts, aménagements paysagers collectifs et installations récréatives
- N ZONES NATURELLES et forestières :**
 Sont classées en Zones Naturelles les parties du territoire, équipées ou non, où l'intérêt des milieux naturels et/ou la qualité des sites ou des paysages qui les composent justifient qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation mais également où la desserte par les réseaux et voirie et/ou les choix communaux de développement, dans une perspective de développement durable du territoire, justifient la limitation du développement de l'urbanisation.
 - Nm** Secteur correspondant à l'estran et à la partie maintenue en espace naturel des dunes d'une part, à la zone de marais située à l'Est de la RD513, d'autre part ; Elle comprend les espaces remarquables au titre de la Loi Littoral
 - Nr** Secteur aménagé (ou aménageable) pour des activités récréatives.
 - Nv** Secteur réservé à une aire de grand passage pour les Gens du voyage
- A ZONES AGRICOLES :**
 Sont classés en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, que l'on souhaite protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. N'y sont autorisées que les constructions et installations liées à l'exploitation agricole et les ouvrages et équipements d'infrastructures ou d'intérêt général.

6-3 PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

En application de l'article L123-1 du Code de l'urbanisme (antérieur aux dispositions du Grenelle 2), le PLU comprend des Orientations d'Aménagement (Pièce 2b) qui complètent le PADD et sont opposables aux autorisations de construire et d'aménager.

Elles sont présentées dans une pièce spécifique du dossier de PLU où sont rappelés :

- des orientations en faveur de la diversité des parcs de logements ; elles sont issues du SCOT du Nord Pays d'Auge et reprises par le PADD du PLU.
- des principes applicables à la création d'éco-quartier ;

Elles fixent les principes d'aménagement à respecter lors de l'urbanisation de la zone AU du Bourg : desserte, aménagement de la rue du centre-bourg qui borde les deux emprises concernées, aménagement de la lisière d'urbanisation avec le marais, mise en place d'espaces verts communs, mise en place de liaisons douces.

Pour plus de clarté, une partie de ces orientations est reportée pour information sur le règlement graphique.

6-4 PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES (NOUVELLES) DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT

Division du territoire en zones et justification de leur nouveau périmètre

En application des nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, la division en zones ne recouvre que partiellement la division appliquée dans les POS, tant du fait des changements importants apportés à la définition des zones agricoles et naturelles que des nouvelles orientations du projet d'aménagement.

Le règlement a été revu :

- sur le fond, en cohérence avec le P.A.D.D.
- sur la forme, en application de la définition des nouvelles zones.

Les dispositions générales du règlement sont ainsi reprises. Elles comprennent un glossaire qui facilite la lecture du règlement et elles rappellent les dispositions particulières applicables sur le territoire communal : permis de démolir, déclaration de clôture, etc. S'y ajoute un article précisant le mode d'application des règles dans le cadre d'un lotissement : pour maîtriser la capacité d'accueil, elles sont appliquées à la parcelle.

La zone urbaine / U :

«Peuvent être classés en zone Urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »

Cette zone correspond à des quartiers urbains où dominent les logements individuels et où la mixité est la règle. Ainsi, elle pourra recevoir, en plus des constructions à usage d'habitation, les activités, services ou équipements normalement présents dans un centre urbain, s'ils sont compatibles avec sa vocation résidentielle dominante.

Elle est divisée en secteurs en fonction de leur densité et de leur capacité d'accueil existante et à venir.

Le secteur Ua correspond au centre du Home ; dans ce secteur qui accueille et accueillera la plupart des équipements et services à la population de la commune, la densité et en particulier celle de l'habitat, pourra être augmentée, en cohérence avec la capacité d'accueil du Home.

Il regroupe ainsi le secteur UBa de la mairie et une partie des zones UB et UC qui bordaient l'avenue.

Les secteurs Ub regroupent des quartiers pavillonnaires de petites parcelles au Home ainsi que la partie urbanisée du Bourg, dans lesquels on souhaite maîtriser la densification tout en permettant

l'évolution du bâti ;

Après prise en compte de la Loi Littoral, ils regroupent une grande partie de l'ancienne zone UC, ainsi que de la zone UB qui couvrait Les Panormas. S'y ajoutent le lotissement du Grand large aujourd'hui aménagé, ainsi que la partie du lotissement des Greens qui fait l'objet de constructions (et est situé hors des zones «bleues marines» de l'atlas des zones submersibles, après prise en compte des côtes de niveau).

Les secteurs Uc regroupent des quartiers pavillonnaires plus denses qu'en Ud, qui bordent le littoral à l'Est de la commune ainsi que des quartiers de densité moyenne dont on souhaite préserver le cadre paysager et où l'on souhaite limiter la densification parce qu'ils sont situés dans les espaces proches du rivage, parce qu'ils sont largement arborés, ou parce qu'ils bordent la zone inondable.

Ils regroupent la seconde partie de l'ancienne zone UC à l'Ouest du Home et l'îlot qui jouxte le littoral qui était avant compris en zone UB.

Les secteurs Ud regroupent des quartiers très peu denses composés de grandes propriétés avec parc, appartenant souvent au patrimoine balnéaire de la Côte Fleurie ; leur constructibilité reste très limitée en application des orientations du PADD qui prévoient la protection des espaces naturels, des paysages et du patrimoine bâti.

Ils reprennent le périmètre de l'ancienne zone UCa, auquel on a ajouté la propriété située à l'angle de la rue Saint Charles et de l'avenue du Président Coty, et soustrait les parcelles détachées au Sud du secteur est.

S'ajoutent deux secteurs :

Les secteurs Us qui correspondent aux terrains recevant des équipements publics à vocation sportive ou récréative ;

Les secteurs UT qui regroupent les camping et PRL. Leur délimitation obéit à l'occupation actuelle (du fait des variations de périmètres autorisés par le PLU annulé).

Ils ne recoupent ainsi que pour partie l'ancienne zone NB du POS à l'Ouest, et comprennent à l'Ouest une partie de l'ancienne zone ND.

Pour plus de clarté leur règlement est séparé des précédents.

La zone d'urbanisation future :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. »

ZONE AU : Le projet ne compte qu'une zone d'urbanisation future : au bourg.

Elle pourra recevoir des logements et tous commerces, équipements ou services compatibles avec sa destination dominante : l'habitat.

On distingue un **secteur AUv** spécifiquement réservé aux espaces verts, aménagements paysagers collectifs et installations récréatives qui viennent agrémenter la zone AU. Les conditions d'ouverture à l'urbanisation rappellent l'obligation d'aménagement qui incombe à l'ensemble des terrains constructibles de la zone, ce qui exclut le détachement de lots en limite de secteur.

La spécificité de son règlement est de disposer les espaces verts communs dans la partie de la zone qui ne peut être construite. Pour le reste, il comprend des dispositions proches de celles de la zone Ub.

La zone agricole :

« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

ZONE A : Elle comprend l'espace agricole potentiellement constructible situé en dehors des zones inondables et des zones naturelles d'intérêt écologique ainsi que les espaces situés autour des sièges agricoles pérennes (dont les haras) repérés ; elle est constructible dans les limites fixées par la Loi Littoral.

En sont exclus les sites agricoles qui pourraient connaître des mutations et qui du fait de leur

situation et de l'intérêt de leur patrimoine bâti sont classés :

- en zone naturelle pour la ferme du Home et la ferme Amey,
- en zone urbaine pour la ferme Laviec ;

Ce classement autorise le changement de destination des constructions et la réhabilitation du patrimoine remarquable (qui n'a pas directement d'intérêt agricole).

Les zones naturelles et forestières :

« Peuvent être classés en zones naturelles et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »

Zones N

Sont classées en Zone Naturelle et Forestière :

1° - les parties du territoire, équipées ou non où l'intérêt des milieux naturels et/ou la qualité des sites ou des paysages qui les composent justifient qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation. Elle se divise en deux secteurs :

- un secteur **Nm**, correspondant à l'estran et à la partie maintenue en espace naturel, des dunes d'une part à la zone de marais située à l'Est de la RD513 d'autre part ; Elle comprend les espaces remarquables au titre de la Loi Littoral ;
- un secteur **Nr** aménagé (ou aménageable) pour des activités récréatives regroupant des zones de marais au Nord de la RD513 et à l'est de la VC3, mais aussi le Golf et la coupure d'urbanisation du Home.

Dans la première partie de la zone, la constructibilité est très limitée en application des dispositions de la Loi Littoral.

2° - les parties du territoire, équipées ou non où la desserte par les réseaux et voirie et/ou les choix communaux de développement, dans une perspective de développement durable du territoire, justifient la limitation du développement de l'urbanisation.

Y est délimité un secteur **Nv**, réservé à une aire de grand passage pour les Gens du Voyage.

Cette partie de la zone comprend les secteurs qui comptent des constructions sans vocation agricole, dont des marais situés en dehors des espaces remarquables du littoral.

Justification des nouvelles dispositions du règlement

LIMITATIONS APPORTÉES À L'OCCUPATION DES SOLS :

Dans les quartiers résidentiels : la mixité est favorisée ; seules les occupations potentiellement incompatibles avec la proximité d'habitat ou d'hébergements, du fait des nuisances qu'elles génèrent habituellement (trafic, odeurs, bruits) sont interdites.

CONDITIONS D'ACCÈS ET DE DESSERTE :

L'article 3 des zones est complété, pour prendre en compte la suppression des dispositions d'ordre public sur les voiries. Il rappelle les « bonnes pratiques » et précise en particulier, le dimensionnement des voies d'accès privatives qui pourraient être réalisées lors de divisions de parcelles. Il impose le raccordement de l'ensemble des voies en espace non privatif. Il impose, en zone d'urbanisation future, une emprise minimale pour les liaisons douces.

PRESCRIPTIONS D'ALIGNEMENT OU DE REcul:

Pour plus de clarté, des prescriptions de recul sont reportées sur le règlement graphique. Elles concernent :

- dans la zone A, l'entrée Ouest de la commune, où l'on souhaite éviter toute implantation opportuniste qui viendrait altérer l'harmonie du paysage.

- Le long du littoral : la marge de recul des constructions ; elle est établie graphiquement suivant deux modes :

- À l'est, la limite est fixée à partir du front bâti actuel (c'est à dire celui qui existe et est régulièrement autorisé à la date d'approbation du PLU) qui ne peut être dépassé ; ce principe s'applique indépendamment de l'exactitude (ou l'inexactitude) du cadastre reporté ; en conséquence aucune côte n'est portée sur le règlement graphique.
- A l'Ouest, la limite de recul est déterminée à partir de la limite de propriété ; la côte de recul applicable est portée sur le règlement graphique.

GESTION DU STATIONNEMENT

Les dispositions applicables sont précisées en fonction du contexte local. Il est maintenu un quota de deux places de stationnement par logement, du fait de l'importance des besoins de stationnement, lors de la période estivale.

Il est prévu des dispositions pour le stationnement des cycles, en application de la politique communale.

PRISE EN COMPTE DU TRI SÉLECTIF

Il est systématiquement prescrit l'obligation de réalisation d'une aire aménagée pour recevoir les poubelles et containers, dont le nombre a augmenté avec le tri sélectif, ceci afin de préserver l'espace et le paysage urbain de dépôts intempestifs.

SURFACE MINIMALE DES TERRAINS :

Aucune disposition n'est reprise. La densité est gérée par la combinaison des dispositions des articles 9, 12, 13 et 14.

GESTION DE LA DENSITÉ :

Cette gestion, centrale pour la maîtrise de la capacité d'accueil dans une commune littorale, a conduit à la division de la zone urbanisée en quatre secteurs : Ua, Ub, Uc et Ud à la densité dégressive. Les règles retenues visent à concilier deux objectifs :

- permettre une plus large occupation de la zone urbanisée en favorisant l'évolution des constructions pour réduire la sous-occupation et faciliter la mobilisation du foncier disponible;
- préserver la qualité du cadre de vie et corollairement le cadre paysager, soit en particulier la couverture arborée de la commune et la présence de jardins et pelouses, tant pour leur intérêt environnemental (biodiversité, gestion des eaux pluviales, etc.) que paysager ;

Les règles sont ainsi revues par rapport au POS ; elles prennent en compte la nouvelle définition donnée à l'emprise au sol. Les minima qui existaient dans les articles 5 sont supprimés en application des nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme ; l'emprise au sol des constructions est augmenté en Ua et réduite en Uc et Ud prenant en compte la réalité de l'occupation par

	<u>Ud</u>	<u>Uc</u>	<u>Ub</u>	<u>Ua</u>	<u>UCa</u>	<u>UC</u>	<u>UB</u>
Article 5	-	-	-	700m2	700m2	600m2	
Article 9	15%	25%	35%	40%	30%	30%	35%
Article 13	50%	50%	30%	15%	50%	50%	40%
Article 14	0,10	0,25	0,30	0,35	0,10	0,20	0,20

l'urbanisation ; les COS sont augmentés, sauf en Ud, ce qui permet l'évolution des constructions sans augmentation excessive de leur emprise au sol.

GESTION DES FORMES URBAINES :

Elles sont déterminées par les règles d'implantation et de hauteur. Il est retenu :

- de préserver la forme pavillonnaire dominante, dans les quartiers actuels.
- de préserver la hauteur générale des constructions sur la commune, sauf sur le centre du bourg, ou pour permettre la diversification du parc de logements, des constructions en R+2 sont autorisées, alors qu'elles ne seront au maximum que R+1 sur le reste de la commune. Les modes d'implantation sur les parcelles sont revues avec pour principe de permettre plus de densité le long des voies.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES :

Elles ont été revues et précisées avec pour objectif d'une part le maintien d'une harmonie des paysages communaux d'autre part l'ouverture à des dispositions architecturales ou environnementales innovantes.

Ainsi, il est retenu de fixer la gamme colorée autorisée, celle-ci est issue de la couleur des matériaux utilisés par les constructions traditionnelles du Pays d'Auge et d'encadrer strictement les types de clôtures.

La forme des toitures n'est pas encadrée, seule la cohérence architecturale propre à chaque typologie l'est pour les constructions remarquables (mentionnées au plan ou comprises dans les secteurs Ud).

Les orientations d'aménagement rappellent les principes de plantation et d'architecture propre au Pays d'Auge.

6-5 PRÉSENTATION DES AUTRES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT

Emplacements réservés

→ Voir liste sur le règlement graphique

Ils sont réservés en cohérence avec les orientations du PADD, pour la mise en œuvre des projets de la commune. Tous le sont à son profit. On distingue ainsi :

- **les emplacements réservés pour permettre la création ou l'extension d'équipements publics** : pour l'extension du cimetière (ER1), pour la création d'un nouvel équipement culturel et de loisir derrière la mairie (ER12) ;
- **les emplacements réservés pour des aménagements à vocation touristique et récréative** : pour la création d'aires de pique-nique (ER5, ER6), pour l'aménagement d'une aire de jeux au Sud du lotissement communal et d'une aire de stationnement en entrée des marais (ER8), pour l'aménagement paysager et la création d'une aire de stationnement en entrée des marais sur le site de l'ancien Blockhaus au Sud-Ouest du Home (ER9) ;
- **les emplacements réservés pour des aménagements de voies douces** : pour le prolongement d'une voie verte entre les quartiers Est du Home et la RD513 (ER 14a et b), pour le prolongement de voies vertes (ER3, ER4, ER15, ER11), pour la création d'une piste cyclable en bordure de la VC3 (ER5, ER6 et ER7), pour la création d'une voie verte en lisière de la future extension du bourg (ER2)
- **les emplacements réservés pour des aménagements de voies routières** : lors de l'aménagement de la RD514, pour la sécurisation du carrefour avec la rue des bains (ER10) et élargissement de la voie (ER13) ;

Constructions remarquables

Le patrimoine bâti remarquable de la commune fait l'objet d'une obligation de permis de démolir en application de deux dispositions conjointes :

- les constructions ou ensemble de constructions repérées sur le règlement graphique, en application de l'article L123-1-5 (7°) du code de l'urbanisme ;

- la délibération du Conseil Municipal prise en application de l'article R421-3 du Code de l'urbanisme, qui soumet à permis de démolir l'ensemble des constructions de la zone UCa du POS, devenue Ud au PLU ; Les villas remarquables n'y sont en conséquence pas repérées individuellement au titre de l'article L123-1-5 (7°) (Ce repérage étant difficile à opérer depuis l'espace public, vue la taille des propriétés et leurs boisement) ;

En complément de cette première disposition nécessaire à leur protection, elles font l'objet d'une réglementation particulière par l'article 11 du règlement.

Éléments paysagers remarquables espaces

en application de l'article L123-1-5 (7°) du code de l'urbanisme.

Sont ainsi protégés et devront faire l'objet d'une déclaration préalable de coupe :

- **le maillage bocager** : il est retenu d'assurer la protection du maillage dans son ensemble (indépendamment de l'intérêt intrinsèque de chaque haie) pour son rôle dans le paysage rural au Sud-Ouest de la commune. Le règlement précise les évolutions ponctuelles autorisées.
- **Quelques arbres individuels et des alignements d'arbres** pour leur rôle majeur dans le paysage communal : pins du Home, alignements d'arbres de l'ancien Château, alignements d'arbres en bordure de la VC3 et le double alignements le long de l'avenue Général Leclerc (dans ce cas l'intérêt paysager réside dans la mise en scène paysagère et non dans les arbres eux-mêmes, abîmés par des tailles sévères) ;

Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés classés sont situés dans la zone arrière littoral, sur le Home. Le marais ne compte pas d'espaces boisés qui méritent d'être protégés, dès lors qu'on ne retient pas les secteurs de peupleraies, qui présentent d'intérêt ni écologique ni paysager.

La délimitation des espaces boisés (existants ou à créer) à entièrement été revue pour prendre en compte la situation actuelle (autant que le permettent les visites de terrains depuis la voie publique, ou l'orthophotoplan de 2006) et les choix de la commune. Ainsi, la révision du classement repose :

- sur le classement de la plus grande partie des espaces plantés ou de parcs ;
- sur la recherche de la mise en continuité des espaces boisés au-delà des limites parcellaire, afin de préserver à long terme leur intérêt écologique ;
- sur le retrait des constructions et aménagements existants (tels que terrains de sport) en donnant aux constructions un espace permettant leur extension limitée ;
- sur la délimitation de quelques « pastilles » permettant l'implantation d'une nouvelle construction afin de favoriser l'entretien des propriétés et une densification qui ne porte pas atteinte au caractère général du secteur ;

Il en résulte le classement d'un peu plus de 15 ha, contre 14,5 dans le précédent POS.

Canaux / fossés / canalisation d'eaux pluviales

Dans ce territoire de marais, la gestion des eaux pluviales et donc du drainage des terrains est essentielle pour la protection contre les inondations.

L'entretien des canaux est assuré par le Syndicat de la Divette, qui pour cela prescrit des reculs le long de berges afin que les terrains nécessaires au passage des engins de curage et aux dépôts des marnes soient disponibles.

Pour clarifier l'application de ses dispositions le règlement graphique précise :

- par un symbole particulier, les canaux ou fossés busant ou devant le devenir, le long desquels ses dispositions de reculs ne s'appliquent pas ;
- la disposition particulière retenue le long de la bordure Ouest du fossé qui fait la lisière avec le lotissement communal du Grand Large.

7- INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

7-1 PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES

Risques sismiques :

Les règles particulières de construction parasismique sont codifiées dans le code de l'Environnement.

→ *textes applicables : voir annexes documentaires*

Risques liés à l'érosion du cordon dunaire

La façade littorale est à ce jour quasiment urbanisée et le cordon dunaire stabilisé. Pour autant, le règlement organise sa protection par le maintien du front bâti et la préservation des pelouses dunaires.

Risques de submersion /d'inondation

Le PLU prend en compte les dispositions de prévention prescrites par les services de l'État, dans l'attente d'un Plan de Prévention des Risques de Submersion marine, sur la base de l'atlas des zones submersibles.

Elles «recouvrent» celles qui auraient été prises pour la prévention du risque d'inondation. En effet la côte de référence des zones submersibles est établie à 4,55m NGF quand celle applicable aux constructions (après ajout de 0,50m par rapport à la côte d'inondation) était de 4,00m.

Le règlement comprend des limitations de la constructibilité en fonction des cotes de niveau.

Le zone inondable est reportée au règlement graphique pour information.

Risques liés à la nature argileuse des sols

Le règlement rappelle aux constructeurs, la nécessaire adaptation des modes de construction à la nature des sols.

7-2 - PRÉVENTION DES RISQUES LIÉS AUX TRANSPORTS D'ÉNERGIES

Risques liés au passage de canalisation de gaz ou d'hydrocarbure

Les canalisations ne traversent pas de secteurs urbanisés.

Les secteurs concernés sont reportés sur le plan des annexes documentaires.

Les données à prendre en compte sont rappelées dans les annexes documentaires.

7-3 - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES

Protection et mise en valeur des secteurs d'intérêt écologique

LES MARAIS (ET DONC LES ZONES HUMIDES) :

Ils sont protégés par un classement en zone naturelle.

On notera pour mémoire, que préalablement aux nouvelles dispositions sur la prise en compte du risque de submersion, la mairie avait fait réaliser une étude afin de préciser la limite des zones humides sur la lisière est du bourg.

LES BOISEMENTS

Ils sont classés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Au Home, une attention particulière a été accordée à leur délimitation, afin, autant que possible d'assurer leur continuité au-delà des limites parcellaires et ainsi de préserver à long terme leur biodiversité.

LE MAILLAGE DE HAIES

Il est repéré en application de l'article L123-1 7° du Code de l'Urbanisme ; ce repérage permet de préserver le cadre du paysage rural de la commune tout en autorisant des évolutions ponctuelles nécessitées par la sécurité des déplacements ou l'évolution du parcellaire agricole.

LES INVENTAIRES ZNIEFF

Le projet a pris en compte ses inventaires et en particulier les ZNIEFF de type 1. les parties non urbanisées sont toutes classées en zone naturelle ou agricole.

S'est ajouté à ces protections, celle du cordon dunaire.

LA ZONE DE PROTECTION SPÉCIALE DES OISEAUX DU LITTORAL AUGERON (NATURA 2000)

Elle correspond au domaine public maritime compris entre la Baie de l'Orne à l'Ouest et l'estuaire de la Touques à l'est. Sa partie communale est classée en zone Nm où une protection stricte de l'environnement est assurée.

Au-delà, le projet par la préservation qu'il opère du cordon dunaire, la limitation du développement de l'urbanisation au home, la maîtrise de l'assainissement, et la préservation de la coulée verte formée par le Golf, assure l'absence d'incidence du projet porté par le PLU sur cette zone NATURA 2000.

Protection des ressources en eau

La commune fait partie du S.D.A.G.E. SEINE-NORMANDIE dont les principaux objectifs sont :

- La préservation des zones humides ;
- La protection contre les pollutions diverses ;
- Le développement et la protection de la ressource en eau ;
- La valorisation de l'eau ;

À ce jour aucun S.A.G.E. n'est prévu pour la mise en application de ces dispositions sur le bassin de la Dives.

MAÎTRISE DES REJETS D'EAUX USÉES

Les deux zones urbanisées de la commune sont desservies par un réseau d'assainissement collectif.

Aucune extension de l'urbanisation n'est prévue à l'écart des zones de raccordement au réseau. Quant aux quelques écarts, leurs installations sont contrôlées par le SPANC mis en place par la communauté de communes de l'Estuaire de la Dives.

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Le règlement dans ces articles 4, rappelle la réglementation applicable et en particulier les obligations de traitement des eaux avant rejet dans le milieu naturel.

Pour limiter l'imperméabilisation, les espaces de jardins, parcs et bois sont globalement préservés.

De plus pour préserver à long terme, l'efficacité du réseau de drainage, les fossés et canaux sont protégés et les conditions de leur entretien précisées.

Préservation de l'espace agricole

→ *voir chapitres 6-2 / 6-4*

Préservation des patrimoines bâti et paysager

→ *voir chapitre 6-5*

7-4 AMÉNAGEMENT DU CADRE DE VIE

Protection contre le bruit

PRISE EN COMPTE DES NUISANCES SONORES AUX ABORDS DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES

En application de la Loi du 31 décembre 1992 dite « Loi de protection contre le bruit », les arrêtés préfectoraux du 15 décembre 1999 et du 23 octobre 2001 classent les RD27, RD513 et RD514 en infrastructure de niveau 3 ou 4 et la RD400a en infrastructure de niveau 3.

Aussi, les constructions comprises dans un faisceau de 30 m ou 100m, compté à partir du bord de la chaussée sont soumises à des normes d'isolement phonique.

Le règlement rappelle les obligations qui incombent aux constructeurs ; les secteurs concernés sont reportés pour information sur le règlement graphique ; la législation est rappelée dans les annexes documentaires.

ORGANISATION DE LA MIXITÉ URBAINE

Les dispositions visant à l'organisation de la mixité urbaine (interdiction des installations bruyantes dans les quartiers résidentiels) sont de nature à réduire les sources de bruit sur l'habitat.

Sécurité routière

AU BOURG :

Il n'a pas été retenu de développement du Bourg à l'Ouest de la RD513, vu l'importance du trafic sur cette voie.

Le bouclage des voies vertes est prévu sur le carrefour principal, qui doit être aménagé.

AU HOME :

Le projet de réaménagement de la traversée du Home permettra de sécuriser les déplacements des piétons et cyclistes et en particulier le passage d'un côté à l'autre du golf.

Qualité de l'air / gestion des déplacements

Le projet met au centre de ses orientations, la constitution d'un réseau de voies vertes (pistes cyclables et chemins pédestres) qui facilitent les déplacements sans voiture au sein de la commune et de ses quartiers vers les espaces naturels environnants.

En ce concerne l'amélioration de la desserte par les transports en commun, elle sera obtenue par une politique à l'échelle communautaire.